全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

QUAN TAO

圈套

丁兆成 / 著

常见合同签约技巧与风险防范

指明合同审查要点　归纳合同签约技巧
精准提示签约风险　提供有效应对策略



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

圈 套

——常见合同签约技巧与风险防范

丁兆成 著

中 国 法 制 出 版 社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

前言

在日常生活和商业交往中，合同是最常见的规范当事人权利义务的法律文书，几乎所有的纠纷都会涉及合同。随着目前我国市场机制逐步完善，合同观念深入人心，越来越多的市场主体在经营活动中要靠合同来进行。一份好的合同，能够保障商业活动的正常进行，有效预防和避免纠纷的产生；而一份有圈套的合同，则会留下隐患，产生纠纷和诉讼，给一方或双方造成严重的经济损失。因此，签好一份合同极其关键。对于商界人士而言，必须要学会一些签订合同的基本法律知识和技能，具备一定识别合同圈套、预防合同欺诈的能力。

合同圈套作为一种“伪装的坑穴”，时时“陪伴”着合同。合同圈套与合同风险无时不在，成为我们订立和履行合同、谋求合同利益挥之不去的组成部分。作为合同的当事人，如何做好订立合同的前期准备工作，了解对方的履约能力及经济状况，防止有人设置圈套而失足误入其中；如何在合同中准确表达自己的意愿，维护自己的合法权益，实现预期的合同利益；如何避免因合同条款不完善、不准确、不明确而导致合同纠纷；等等，在现实生活中应得到非同一般的重视。

那么，面对形形色色的合同圈套，我们怎样才能签订一份完美的合同？怎样防患于未然？已经身陷合同圈套的人士，怎样才能跳出对方精心设置的圈套，自保全胜？本书将为您提供详尽的答案与具有可操作性的应对策略。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

本书突出三大特征：一是系统性，内容架构及体例安排独到、合理，全面、系统提供签约法律支持；二是针对性，精准揭示签约涉及的圈套问题，提供有效应对策略；三是操作性，直击合同签订的圈套风险，帮助掌握如何识别并跳出圈套的技巧。这是一本可以拿来即用的签约指南，是需求者的良师益友。

本书作者是资深律师，有着丰富的法律工作经验，从大量的法律案例中披沙拣金，条分缕析，选取了企事业单位及公民个人日常生活中较为常见的多种合同，根据其类型特点，有针对性地提示合同条款风险点，识别签约圈套，归纳回避圈套技巧，提示合同起草及审查要点，收录实用范本，就重点条款进行标注提示，深入浅出，阐述详细，化合同纠纷于无形，防合同圈套于未然，实为广大读者合同签约的重要参考。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

目录

封面
扉页
前言
第一章 合同签约与圈套概述
签约必知
一、合同的含义与特征
二、合同的内容和形式
三、合同的审查与成立
四、合同违约及法律后果
签约圈套识别与规避
一、谨防十大合同圈套伎俩
二、企业订立合同防骗策略
三、遭遇合同欺诈怎么办
案例解读
一、口头协定可靠吗？
二、合同签订后，商场私下增加条款
三、开发商“一房二卖”引纠纷
常见合同范本
一、标准购房合同
二、战略合作合同
第二章 借款合同的签约技巧与圈套规避
签约必知
一、什么是借款合同
二、借款合同的法律特征
三、借款合同当事人的权利与义务
签约圈套识别与规避
一、“套路贷”都有哪些套路
二、谨防“借条”“欠条”八大圈套
三、民间借贷骗局多，如何避免入圈套
四、四种套路拆穿“网贷诈骗”圈套
案例解读
一、步步是坑，虚高借款合同背后的诈骗伎俩
二、慎重签协议，谨防借贷圈套
三、假冒他人签订的贷款合同无效
借款合同范本
一、项目借款合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

二、融资借款抵押合同
三、房产抵押借款合同
第三章 保证合同的签约技巧与圈套规避
签约必知
一、保证合同的含义与法律特征
二、保证人的权利、义务和法律责任
三、保证合同的订立形式和内容
签约圈套识别与规避
一、保证合同的圈套及欺诈伎俩
二、保证合同圈套预防与法律防范
三、民间借贷抵押担保的5个圈套
四、民间借贷担保人圈套的防范
案例解读
一、最高额保证合同坑了好心担保人，莫随便担保
二、不要轻易为他人作担保，担保责任可不是能随意免除的
三、女大学生负9000万元巨债，揭自然人担保背后隐藏圈套
保证合同范本
一、投标保函（试行）
二、总承包商付款（供货）保函（试行）
三、总承包商付款（分包）保函（试行）
第四章 赠与合同的签约技巧与圈套规避
签约必知
一、什么是赠与合同
二、赠与合同的特征与性质
三、赠与合同的订立与履行
签约圈套识别与规避
一、赠与合同签订时须审查的事项
二、赠与合同圈套识别、防范与规避
案例解读
一、赠与财物何时转移所有权
二、赠与儿子房产后能否撤销赠与
三、赠与财物造成损害谁担责
赠与合同范本
一、赠与合同
二、动产赠与合同
三、不动产赠与合同
第五章 劳动合同的签约技巧与圈套规避

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

签约必知
一、劳动合同的含义和特征
二、劳动合同的条款及效力
三、签订劳动合同的十大注意事项
签约圈套识别与规避
一、“圈套”劳动合同的表现形式
二、弄清楚对方情况，谨防劳动合同圈套
三、弄清楚工资情况，谨防劳动合同圈套
四、注意合同其他条款，谨防劳动合同圈套
案例解读
一、企业内部调整不属“客观情况发生重大变化”
二、签空白合同的法律效力
三、阴阳工资让维权更困难
劳动合同范本
一、劳动合同书（固定期限）
二、劳动合同书（无固定期限）
三、劳务派遣协议
第六章 买卖合同的签约技巧与圈套规避
签约必知
一、买卖合同的含义及特点
二、买卖合同的分类和内容
三、买卖合同的当事人及标的物
签约圈套识别与规避
一、买卖合同签订及履行中的圈套风险
二、买卖合同常见圈套与应对策略
三、买卖合同圈套防范注意事项
案例解读
一、收货方超出合同约定数量收货
二、一画二卖引起的纠纷
三、无书面买卖合同的后果
买卖合同范本
一、货物买卖合同
二、商品房买卖合同
三、工业品买卖合同
四、家具买卖合同
第七章 租赁合同和融资租赁合同的签约技巧与圈套规避
签约必知

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

一、租赁合同的含义、特征与内容
二、出租人、承租人的权利与义务
三、融资租赁合同的含义、特征及内容
四、融资租赁合同当事人的义务
五、租赁合同与融资租赁合同的区别
签约圈套识别与规避
一、房屋租赁合同签订中常见的圈套
二、谨防入坑，房屋租赁圈套防范指南
三、圈套多又深，注意融资租赁合同诈骗
案例解读
一、租赁房屋面积与实际不符怎么办
二、黑中介圈套：中间违约驱赶房客
三、带照租赁合同是否有效
租赁和融资租赁合同范本
一、房屋租赁合同
二、财产租赁合同
三、机械设备租赁合同
第八章 建设工程施工合同的签约技巧与圈套规避
签约必知
一、什么是建设工程施工合同
二、建设工程施工合同的法律特征
三、建设工程施工合同的订立形式和内容
签约圈套识别与规避
一、建设工程施工合同中常见的四大陷阱
二、建设工程施工合同签订中的圈套与防范
三、建设工程施工合同履行中的圈套与防范
四、签订建设工程施工合同要注意“道法”
案例解读
一、建设工程质量不合格，施工方无权要求支付工程价款
二、施工企业应对地基基础工程和主体结构工程的质量“终身负责”
三、承包人以承包合同约定的工程价款低于成本价等要求变更合同价款的，难获支持
建设工程施工合同范本
一、建设工程施工合同
二、建设工程勘察合同
三、建设工程设计合同
第九章 房屋装修合同的签约技巧与圈套规避

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

签约必知
一、什么是房屋装修合同
二、房屋装修合同的主要条款
三、房屋装修纠纷的分类和解决措施
签约圈套识别与规避
一、房屋装修合同签订常见圈套
二、如何避免遭遇装修合同圈套
三、装修合同里的3件坑事和4个陷阱
四、签订房屋装修合同前的注意事项
案例解读
一、口头装修合同纠纷如何维权
二、装修合同减项费圈套
三、偷工减料降成本，小心中了“调包计”
房屋装修合同范本
一、建筑装饰工程施工合同
二、全包家庭装修合同
第十章 委托合同的签约技巧与圈套规避
签约必知
一、委托合同的含义与特征
二、委托合同当事人的义务和责任
三、委托合同的主要条款及内容
签约圈套识别与规避
一、“委托限时销售”有圈套，签订需谨慎
二、跟律师签署委托合同的圈套防范
三、签订委托合同时规避圈套的注意事项
案例解读
一、意思表示真实的委托合同应该履行
二、“高考移民”委托合同的效力认定与法律适用
三、委托合同期限届满，继续履行须获授权
四、“转委托”后谁来买单
委托合同范本
一、委托合同
二、委托培训合同
三、委托加工合同
第十一章 股权转让合同的签约技巧与圈套规避
签约必知
一、什么是股权转让合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

二、股权转让合同的具体内容
三、股权转让协议的效力认定
签约圈套识别与规避
一、股权转让协议的八个圈套
二、股权转让签订合同后的“危机四伏”
三、股权转让的几种限制规定
四、警惕利用股权转让实施的合同诈骗圈套
案例解读
一、股权转让未登记不影响行使股权
二、公司股权收购风险
三、有限公司股权转让纠纷案
股权转让合同范本
一、有限责任公司股权转让协议
二、非上市股份有限公司股权转让
第十二章 运输合同的签约技巧与圈套规避
签约必知
一、什么是运输合同
二、运输合同的特征和分类
三、客运合同当事人的义务
四、货物运输合同当事人的权利和义务
签约圈套识别与规避
一、货物运输环节隐含的圈套及规避
二、货物包装环节隐含的圈套及规避
三、货物装卸环节隐含的圈套及规避
四、货运代理风险隐含的圈套及规避
案例解读
一、专坑货车司机的运输合同圈套
二、免费搭乘他人汽车，发生事故时可否要求司机赔偿
三、无票乘客旅途中受到损害的能否要求赔偿？
运输合同范本
一、铁路运输合同
二、水路运输合同
三、公路运输合同
参考文献
版权信息

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第一章 合同签约与圈套概述

签约必知

一、合同的含义与特征

合同又称契约、协议，是平等主体的自然人、法人，其他组织之间设立、变更、终止民事权利义务关系的协议。《民法总则》第一百一十九条规定：“依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。”

合同具有以下法律特征：

1. 合同是一种民事法律行为。

2. 合同是一种双方或多方或共同的民事法律行为。

3. 合同是以在当事人之间设立、变更、终止财产性的民事权利义务关系为目的。

4. 订立、履行合同，应当遵守法律、行政法规。

5. 合同依法成立，即具有法律约束力。

二、合同的内容和形式

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（一）合同的内容

合同的内容规定的是合同当事双方的权利和义务，这些内容是通过合同条款反映出来的。《合同法》第十二条规定："合同的内容由当事人约定，一般包括以下条款：（一）当事人的名称或者姓名和住所；（二）标的；（三）数量；（四）质量；（五）价款或者报酬；（六）履行期限、地点和方式；（七）违约责任；（八）解决争议的方法。当事人可以参照各类合同的示范文本订立合同。"

（二）合同的形式

合同的形式是指订立合同的当事人各方协商一致而成立合同的外在表现方式。《合同法》第十条规定："当事人订立合同，有口头形式、书面形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的，应当采用书面形式。"

1. 口头形式

口头形式是指当事人双方用对话方式表达相互之间达成的协议。当事人在使用口头形式时应注意，只有及时履行的经济合同才能使用口头形式，否则不宜采用这种形式。

2. 书面形式

书面形式是指当事人双方用书面方式表达相互之间通过协商一致而达成的协议。

书面合同较口头合同复杂，但在当事人发生纠纷时举证方便，容易分清责任，也便于主管机关和合同管理机关监督、检查。书面形式是当事人最为普遍采用的一种合同约定形式。

3. 其他形式

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

比如公证形式、鉴证形式、批准形式、登记形式等。

（三）签署书面合同的重要性

防小人不防君子，对生意场上无诚信之人，签署书面的合同极为必要，因此，签署书面合同就成为生意中人最节约交易成本的方式。

在日常生活中，很多人在交易、服务、借款、形成劳动或劳务关系等过程中不签书面合同，之后发生纠纷时很难维权。为了维护正常交易秩序，我们必须在纠纷产生以前预防，要有签订书面合同的法律意识。

三、合同的审查与成立

（一）合同的审查

有“预防之父”美称的美国教授路易·M.布朗早就断言，法律预防是法律服务的必然，较之于法律治疗重要得多。公司合同纠纷的出现，不仅给双方当事人带来了直接的经济损失和不守信用等消极影响，而且公司为了解决这些纠纷，还得花费相当的人力、财力和时间等各种成本。鉴于其所带来的消极影响，有必要对即将作为交易的合同进行审查与修改，做到防患于未然，消灭纠纷于萌芽之中。

针对合同应该满足的十六字要求，即“真实合法、条款完备、体例严谨、语言精确”，合同的审查也应该从以下几个方面进行：

1.真实与合法性审查：（1）合同主体真实合法性审查；（2）合同合法性的审查，一是合同形式是否合法，二是合同内容是否合法，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三是合同订立手续是否合法，四是合同履行程序和合同签订方式是否合法。

2. 条款完备方面审查：（1）审查合同条款是否齐备、明确和完善；（2）审查违约责任条款的约定是否明确、可行；（3）审查争议解决条款的约定。

3. 合同结构合理性和体例适用性的审查。

4. 语言规范与精确性审查。

总之，合同的审查需要签约人用学识和智慧去判断，对待审查要反复研究，认真审查，依法修改，如此才能真正维护自身的合法权益，才能最终避免签约人的法律风险。

（二）合同的成立

所谓合同的成立，是指当事人经由要约、承诺，就合同的主要条款达成合意，即双方当事人意思表示一致而建立了合同关系，表明了合同订立过程的完结。

四、合同违约及法律后果

（一）什么是合同违约

合同违约是指合同一方或双方违反合同中约定的义务、法律直接规定的义务，以及法律原则和精神所要求的义务。一方合同违约往往会给对方造成损失，甚至导致合同目的不能实现。因此合同的违约方要承担违约责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（二）合同违约的法律后果

（1）继续履行，又称强制履行，指在违约方不履行合同时，由法院强制违约方继续履行合同债务的违约责任方式。

（2）采取补救措施，根据《合同法》第一百一十一条规定："质量不符合约定的，应当按照当事人的约定承担违约责任。对违约责任没有约定或者约定不明确，依照本法第六十一条的规定仍不能确定的，受损害方根据标的的性质以及损失的大小，可以合理选择要求对方承担修理、更换、重作、退货、减少价款或者报酬等违约责任。"

（3）赔偿损失，即债务人不履行合同债务时依法赔偿债权人所受损失。

（4）定金责任，《合同法》第一百一十五条规定："当事人可以依照《中华人民共和国担保法》约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，无权要求返还定金；收受定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。"

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

签约圈套识别与规避

一、谨防十大合同圈套伎俩

当前，合同违法行为几乎成为企业经济活动中的一大公害，因怕上当受骗，许多企业在业务往来过程中不敢签订合同，取而代之以现金交易，甚至出现最古老、最原始的以货易货的交易方式。由于合同方面的法律法规不健全，加上执法部门打击不力，致使合同欺诈案件逐年增多，而且其行骗手段更加隐蔽、智能，作案手法也不断翻新。下面让我们曝光骗子的伎俩，分析一下他们是如何利用合同招摇撞骗的。

（1）移花接木。主要是利用“三角债”吃下家。张某作为某物资经销公司的法人代表，一直因拖欠某铁厂50万贷款而东躲西藏，焦头烂额，后张某提出以煤抵账，以公司名义同某铁厂订立一份假合同，张某凭此合同骗取某煤矿信任，双方订立一份煤炭采购合同，交货地点是某铁厂，但结算却由张某的公司负责，煤到某铁厂后被抵作账款而扣留。某煤矿再找张某，却不知早已人去楼空。

（2）偷梁换柱。又可分为明偷与暗偷两种形式。暗偷即通常所说的“调包”，行骗人利用合同条款约定不明，标的物规格、型号、标准等模糊不清，通常口头约定，故意在成交时以小充大，以次充好，以廉充优，以旧充新借以达到行骗目的。明偷主要先通过签订代销、联销等货物销售合同，但售完货后却不付货款，而从其他地方购进一些质次价高的假冒伪劣产品，借以达到抵账或赖账的目的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（3）钓鱼合同。行骗人往往利用合同先向对方预付定金或少量预付款，取得对方信任后，骗取全部货物，或者先给付少量货物，蓄意骗取全部货款。随着企业法律意识的增强，以往那种“空手套白狼”的骗术，即利用合同骗取全部货物或货款的情形已不多见。许多骗子用定金、少量预付款或货物为诱饵，来达到行骗的目的。

（4）欲擒故纵。这类骗子行骗特点是“先买后卖，欲卖先买”，目的是推销自己的不合格产品。某县水泵厂生产的喷泉牌水泵，质次价高，无人问津，该厂承包给佟某后，佟某便去外地设立水泵经销公司专门高价收购此牌水泵，许多商户以为有利可图，纷纷与该厂订合同，库存积压品被一抢而空，不久后佟某销声匿迹了。

（5）合演双簧。这样的骗子往往在报纸等媒体上发布一些诸如“诚寻加工面袋、木包箱铸件”等子虚乌有的广告信息，然后以中介人的身份与闻之而来的当事人订立信息中介合同，借机收取所谓的信息费、立项费、中介服务费等，然后再让签约当事人持中介合同到另一个事先已串通好的外地合伙行骗人那里订立虚假加工合同，并借机收取质保金、履保金、材料款等费用，然后将样品图纸交给对方当事人，制作图纸所要求的样品，并约定，样品不合格，所交费用不予退还。由于图纸设计本身相互矛盾，存有缺陷，当事人根本做不出，也不可能做出合格样品来，当然，签约时受害人不知道也没有留意这一点，这样，骗子通过相互勾结，两地串通，一唱一和，共同上演合同欺诈的双簧戏。

（6）金蝉脱壳。行骗人得手后，便将骗得的钱财作为股份注册成新公司，摇身一变成为新的股东，而在原单位留下破旧不堪的门面来应付上门索债的人，有的将原企业注销，远走他乡，另起炉灶。

（7）以假乱真。行骗人主要用假的公章、执照、证明、汇票、账号甚至假身份证明等为幌子，虚构背景编造谎言，瞒天过海。一般来

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

说，这些人往往通过装点门面显得很阔很“派”，很有来头，或一掷千金毫不吝惜，或声称与某某领导人有某种关系，一旦与之签约履约，便逃不脱上当受骗的厄运。

（8）钱色引诱。许多骗子利用重金回扣，甚至色相引诱，将行骗黑手伸向企业，通过订立合同，故意损害企业利益，非法套取资产，致使企业陷入困境，资产流失，举步维艰。

（9）改头换面。这是骗子惯用的伎俩。一旦将货物或货款骗到手，行骗人立即变更地址、隶属关系、企业字号等。充分利用其“坐商”所占的“天时地利”优势，与讨债人周旋，展开游击战，任你钱花完，腿跑断，就是避而不见，通过这种办法将人拖垮来达到行骗的目的。

（10）隔山卖货。此类骗术主要特点是虚构标的，即合同标的物根本不存在。行骗人往往把别人的货说成自己的，编造事实，无中生有诱人上当，也有的以部分商品为诱饵，多家签约，“一女多嫁”。例如，在房屋预售合同中以“卖楼花”的方式诈骗钱财，再如，银行中，行骗人往往以自己的财产作重复抵押，分别向几家银行多头贷款，套取数倍于自身钱财的银行资产。而在商品买卖中，骗子往往买通仓库保管人员、厂矿企业值班人员、公证人员等，待客户询问调查时，按事先准备好的词语加以搪塞隐瞒，借以骗取对方信任诈骗钱财。

二、企业订立合同防骗策略

合同欺诈手法简直五花八门，许多骗子“玩的就是合同”，当前企业签约履约率低，合同信誉差，相互信任度低，与许多骗子“玩合

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

同”是分不开的，那么企业在订立合同时如何防止受骗呢？

1. 牢固树立防骗意识。合同人员应当全面加强合同法律法规培训，提高自身素质，掌握灵活签约技巧，牢固树立防范意识，尽可能做到未雨绸缪，防患于未然。

2. 做好签约前的调查工作。知己知彼，百战不殆。要想避免上当受骗，签约前就一定要搞清对方的基本情况，切勿盲目签约履约。对方的基本情况包括其签约目的、经营资格、资信情况及履约能力四个方面。签约目的是指其订立合同的意图，有无潜在欺诈动机。经营资格主要看对方能否独立承担民事责任，并对其提供的执照、证件等一一详细审查核实。调查对方资信及履约能力，主要是向金融、工商部门了解其经济实力，看其是否真正具备履约能力。

3. 掌握一定的签约技巧。订立合同时，有几个原则应引起注意：一是化整为零，分散风险，标的额很大的合同分几次履行和一次成交风险概率是绝对不一样的；二是采取同时履行的原则，即将合同的权利和义务如交货方式、付款期限等划成对等的几个子合同，分步骤、有计划地履行，一旦对方在约定时间内未履约，即可及时终止或变更合同；三是采取同向收发原则，即在发货时，发往外地的货物发货人与收货人同向一致，即便到达对方所在地，所有权却未转移，如果对方毁约，损失的不过运杂费而已。同样，在履行付款义务时，若采用票据结算，汇款人与收款人应对应一致，而不是将款项汇到对方账户上，以免其携款潜逃。

4. 建立健全必要的合同管理制度。根据具体情况，从合同签订到履行完毕，企业应制订一套切实可行的、完善而严密的合同管理制度。

5. 聘请法律顾问，降低经营风险。不法分子利用合同诈骗屡屡得手，加大了企业经营风险。事实上，合同相对方提出的看似公平的条

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

款，实际上很有可能是对方对某些法律问题的规避；己方提出的，在业务上很有利的条款，实际上很可能存在重大的法律隐患。因此，企业除了提高人员素质、提高经营管理水平外，聘请有合同法律知识和业务能力的律师做法律顾问，是当务之急。

三、遭遇合同欺诈怎么办

（一）合同欺诈的责任

合同欺诈包括合同的民事欺诈，也包括合同的刑事欺诈。合同的民事欺诈应当根据民法关于欺诈性合同的规定承担合同欺诈的民事责任。合同的刑事欺诈虽然也应当承担民事责任，但更主要的是承担合同欺诈的刑事责任。

1. 合同欺诈的民事责任的主要内容：《民法总则》和《合同法》对合同欺诈的民事责任作了具体规定。根据法律的规定，其主要内容有合同无效、返还财产、赔偿损失。

2. 合同欺诈的刑事责任的主要内容：《刑法》第二百二十四条规定，有下列情形之一，以非法占有为目的，在签订、履行合同的过程中，骗取对方当事人财物，数额较大的，处三年以下有期徒刑或者拘役，并处或者单处罚金；数额巨大或者有其他严重情节的，处三年以上十年以下有期徒刑，并处罚金；数额特别巨大或者有其他特别严重情节的，处十年以上有期徒刑或者无期徒刑，并处罚金或者没收财产：（1）以虚构的单位或者冒用他人名义签订合同的；（2）以伪造、变造、作废的票据或者其他虚假的产权证明作担保的；（3）没有实际履行能力，以先履行小额合同或者部分履行合同的方法，诱骗对方当事人继续签订和履行合同的；（4）收受对方当事人给付的财物、

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

货款、预付款或者担保财产后逃匿的；（5）以其他方法骗取对方当事人财物的。

（二）遭遇合同欺诈的补救措施

无论是合同的民事欺诈还是合同的刑事欺诈都是违法行为，行为人都要承担相应的法律责任。根据民法和刑法关于合同欺诈应当承担的责任的规定，在问题发生时，可以采取以下补救措施：

（1）协商变更和协商解除合同。协商变更，包括对合同的内容进行修改或者补充。协商解除，是双方当事人通过协商，在合同关系有效期限尚未届满前提前终止合同。协商变更和协商解除的补救措施有其局限性，欺诈方往往予以拒绝，在这种情况下，被欺诈方应当采取其他措施。

（2）不予履行。不予履行适用于被欺诈方发现已签订的合同不符合法律的规定，对方有欺诈嫌疑，双方签订的合同可能为欺诈性的无效合同的场合。在这种场合，被欺诈方应暂不履行合同规定的内容，如不予发货、不予付款，以免造成财产无法返还。

（3）中止履行。中止履行适用于被欺诈方已经开始履行，但尚未履行完毕，发现合同可能为欺诈性合同，对方有欺诈嫌疑的场合。在这种场合，被欺诈方应当暂时停止履行。

（4）请求合同管理机关确认合同无效。如果被欺诈方在履行前或正在履行时发现合同可能为欺诈性的合同，对方有欺诈嫌疑，且双方在合同中订有仲裁协议，则可以提请合同管理机关即工商行政管理部门的仲裁委员会对合同进行审查，确认该欺诈性合同为无效合同。

（5）请求人民法院确认合同无效。如果被欺诈方在履行前或正在履行时发现合同属于欺诈性的合同，对方有欺诈嫌疑，且双方没有订立书面仲裁协议，则可以直接向人民法院起诉，要求确认该欺诈性的

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

合同无效。在请求人民法院确认合同无效的过程中，应当注意：发现对方有欺诈嫌疑的，要及时起诉，在起诉前做好充分准备，包括搜集证据、写好起诉状等；发现欺诈方可能处分或转移已经履行的财产的，依法向人民法院申请诉讼财产保全。

（6）及时向司法机关报案。合同欺诈的案件有许多都是触犯刑律的，欺诈方应负刑事责任。在发现欺诈方隐匿财产不能履行或欺诈方潜逃之后，被欺诈方应当及时向公安机关、人民检察院或人民法院报案，并积极提供各种线索，搜集有关合同欺诈的证据，协助司法机关快速侦破合同欺诈案件，以挽回因合同欺诈所遭受的经济损失。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

案例解读

一、口头协定可靠吗？

典型案例

王某与A机械公司的销售人员商谈要购买一台挖掘机，双方口头约定车价为99万元，并采用以旧换新的方式，将王某原有旧车作价37万元折抵新车首付款。销售人员现场与王某仅签了一份《旧车置换协议》，并没有签订《销售合同》。

后来，A机械公司信贷人员前往王某所在地对其进行实地拜访及完善合同，签订书面的《销售合同》时，王某指出当时约定的车价为96万元，双方就车价产生了分歧。因当时A公司没有签任何书面形式的协议，且没有电话录音等证明材料，又为了完成销售，最后只能与王某协商追加赠送1万元配件，另推迟两个月的按揭还款。

A机械公司因为当时没有跟王某签订《销售合同》或其他书面性文件，最后只能向王某妥协并追加赠品等，造成了不必要的经济损失。

律师解读

《中华人民共和国合同法》第十条规定，当事人订立合同，有书面形式、口头形式和其他形式。法律、行政法规规定采用书面形式的，应当采用书面形式。当事人约定采用书面形式的，应当采用书面形式。前者称为法定之要式合同，后者称为约定之要式合同。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

上述案例中，王某与A机械公司销售人员达成口头合同并签订《旧车置换协议》，双方对于交易的真实性无争议。《中华人民共和国合同法》第三十七条规定：“采用合同书形式订立合同，在签字或者盖章之前，当事人一方已经履行主要义务，对方接受的，该合同成立。”故上述合同应认定为有效，A机械公司有交付新车的义务，王某则有支付剩余货款的义务。

在补签《销售合同》时，双方在新车价格上产生分歧，根据《中华人民共和国合同法》第六条规定，当事人行使权利、履行义务应当遵循诚实信用原则。事实上王某违反了履行义务的诚实信用原则，A机械公司可以要求其按照约定履行义务，按照约定支付货款。但《中华人民共和国民事诉讼法》第六十四条规定，当事人对自己提出的主张，有责任提供证据。A机械公司要保障自身权利，必须提供相关证据；因A机械公司无法对相关事实进行举证，且本案不符合举证责任倒置的条件，故A机械公司的主张无法得到支持。

《中华人民共和国合同法》第六十一条规定，合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定。A公司通过“赠送1万元配件、推迟王某两个月的还款时间”，最终与王某达成共识并完成销售，符合第六十一条之规定。

本案提示我们，代理商在订立合同过程中，应意识到要式合同的重要性，不但要规范合同的内容，更要把握好合同文本签订的时间。若因特殊原因无法现场签订，则要留存相关书证（如签订定购单等文件）、视听材料、证人证言等，避免类似事件发生。

小提醒

在生活中，总会有人贪图方便而不签订合同，仅进行口头约定，也就是我们所说的口头协议。口头协议是协议的一种，但有非常明显

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的局限性，它是指不用书面的形式，通过口头达成的协议，一旦出现争议，容易出现口说无凭的现象，在法律维权方面也存在一定的缺陷，所以还是尽量避免为宜。对于口头协议存在的缺陷，大家不妨留个心眼，避免事后后悔。

二、合同签订后，商场私下增加条款

典型案例

郑小姐看到一家商场柜台在招商，就去和商场洽谈承租柜台，经协商由她和商场签订了租赁合同，并约定合同生效后先缴纳4万元的预付租金和押金。柜台的交付时间是当年的9月15日。

合同是先由郑小姐和商场的代表签字的，当时没盖公章，商场的人说公章要到领导那里去盖，所以合同签完后都交给了商场。过了几天，商场通知郑小姐领盖好公章的合同，同时带着约定的4万元交款。郑小姐拿了合同确认盖了章，就去交钱了。

可是，在8月25日，郑小姐接到了商场的通知，上面写着“因装修质量出现问题，需要改造，柜台交付时间延后3个月，请各位商户谅解！”这下郑小姐急了，进货渠道联系好了，柜台的装修设计人员也找好了，该签的合同都签了，有些还付了部分款项，商场说延期3个月就延期3个月，那商户的损失呢？为什么没个说法？她找到商场问怎么赔偿，商场说：“咱们合同里不是写得很清楚吗？ 9月15日是预计的时间，如果有变化，我们只要提前15天通知你就可以了，只要延期时间不超过半年，不算违约，我们才延期3个月！”郑小姐说：“什么时候有过这样的约定？我怎么不知道？”商场的工作人员拿出合同，指着柜台交付时间下面的一个手写条款说：“你看看，这不是写得很清

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

楚吗？”郑小姐一看，上面写着“前款的交房时间为预计，如因装修延期等原因，甲方不能在预计的时间交付柜台，须提前15天通知乙方，如延期时间不超过6个月，不视为违约；如超过6个月，属于违约，乙方有权解除合同，甲方应该退还乙方预交的租金和押金，并按同期银行存款利率支付利息”。郑小姐说：“我签合同时这里是空白的，只有几条线，上面没有任何内容，你这个合同是假的！”商场的工作人员说：“你可以回去看看你的合同，要是不一样你再来。”郑小姐回去后找出合同一看，合同上的内容和她今天在商场看到的完全一样！她仔细回忆了一下，双方签字时这部分可以延期交柜台的内容是没有的，这个位置上是几行空白线，商场当时说如果双方有什么补充的内容可以填写，没有就空着，然后两份合同都被商场拿去盖章。自己去拿合同时也没注意看。不用说，肯定是商场私下在这个空白部分填写了这个对商场有利的内容。郑小姐决定先等3个月，到时把柜台先收过来再找商场算账，私下改合同，这肯定是无效的！3个月后商场通知郑小姐收柜台，开业后，她把商场告到了法院，要求商场赔偿延期交柜台给她造成的经营损失等。

开庭时，商场拿出合同说：“原来约定的只是预计时间，根据装修情况可能适当调整，对此合同早有约定，不属于违约。”郑小姐说：“那个条款是你们私下加上去的，签订合同时根本没有！是无效的！”

法院如何认定呢？法院认为：双方的合同中都有同样的条款，郑小姐主张商场在签订合同后私下增加这个条款，但并未提供证据，所以这个主张不成立。合同中的这个条款并不违反法律的规定，合法有效。商场按合同约定履行了通知义务，且交付柜台的时间未超过双方的约定期限。因此，判决驳回郑小姐的诉讼请求。

律师解读

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

这样的事例在现实中多有发生，尤其是在向开发商购房、同房屋中介签订合同时，他们往往让购房者先在合同上签字，然后以要到公司去盖章或办理其他手续等为由，把所有合同都收走。这时就可能出现他们在合同上做手脚损害另一方的利益的行为。除这些情况外，劳动者与单位签订劳动合同时也经常出现这种现象，用人单位往往以各种理由把两份合同都收走，迟迟不给劳动者，甚至只让劳动者签订一份合同。

那么怎样避免上这种当呢？律师给您几个建议：（1）签订合同时，要争取双方同时签字、盖章，然后立即要求得到一份，妥善保管。（2）在签订合同时要注意合同上有没有空白的“括号”或“空格”部分，如果有，一定要确认是否需要填写内容，如果不需要，要用笔把空白部分画掉，这样，可以避免对方在空白部分做手脚。

小提醒

如果因某种原因，确实要把所有合同都先交给对方，比如拿回公司盖章等，最好把双方签好字的合同先复印一份，在复印的合同上能让对方盖公司公章最好，不能的话就让对方的代表签字，而且写上两份合同都被对方拿走去做什么，应该多长时间盖好章、多长时间归还给您，以及不按时归还将会如何。

三、开发商“一房二卖”引纠纷

典型案例

孙先生一次性付款买了某开发商的三套商铺，可是交房两年后都没有拿到房产证。一再催促后，开发商推说房产证仍然在办理中。这

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

让孙先生起了疑心，打听后才知道，原来开发商在将商铺卖给他之后，又将商铺卖给了郑先生。

2010年4月，孙先生购买了某房地产开发公司开发的位于某市的商业广场的三套商铺，并与其签订了三份《商品房购买合同》，合同约定三套商铺合计436.4万元，孙先生一次性付清总价款。开发商应于2011年10月31日前将这三套商铺交付给孙先生使用，且由房地产开发公司为孙先生代办房屋所有权证。其中，《商品房购买合同》的第十三条第六项约定，合同签订起30天内，由房地产开发公司负责办理备案登记。

2011年3月，孙先生将房款总计436.4万元支付给了开发商。11月，孙先生又向开发商缴纳了三套商铺的配套费、维修基金、产权登记的契税等18.8万元。12月1日，开发商将该房屋交付给了孙先生。拿房后，孙先生便立刻对三套商铺进行了装修并使用至今。然而让孙先生感到不安的是，尽管自己时不时催促，开发商一直未将房产证交给自己。到了2014年4月，孙先生发现了端倪。“开发商的工作人员无意中说漏嘴了，我这才知道，原来开发商2013年底，又将我这三套商铺卖给了另外一个购房人郑先生。我买这三套商铺花了436.4万元，可是郑先生购买的价格不到300万元，比我便宜100多万元。”孙先生感到非常愤怒，而且开发商与郑先生签订的是《商品房买卖合同》，同时对三份《商品房买卖合同》进行了登记备案。

为此，孙先生向法院起诉，请求确认被告某开发商与被告郑先生签订的《商品房买卖合同》无效，原告孙先生与被告某开发商签订的《商品房购买合同》有效。

律师解读

这个案例中，最大的争议就是这两份合同到底哪一份是有效合同。商品房买卖合同审理中涉及物权、债权以及二者交叉的问题，适

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

用法律较为复杂。这个案例是非常典型的一房二卖。一房二卖是指出卖人先后或同时以两个买卖合同，将同一特定的房屋出卖给两个不同的买受人，又称房屋的二重买卖。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第八条明确规定："具有下列情形之一，导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任：（一）商品房买卖合同订立后，出卖人未告知买受人又将该房屋抵押给第三人；（二）商品房买卖合同订立后，出卖人又将该房屋出卖给第三人。"

在这个案例中，第一，开发商已经将商铺交付给了孙先生，并且孙先生已经是商铺的实际使用者。第二，孙先生按照合同已将全部房款甚至契税等钱款全额支付给了房地产开发公司。第三，孙先生购房时间早于郑先生，房款也高于郑先生。这表明买受人也就是孙先生已全部履行了自己的义务，法律应对已完成的交易予以保护，因此应该认定孙先生的《商品房购买合同》是有效合同。

小提醒

在您与开发商签订《商品房买卖合同》后，要立刻让开发商在网上进行合同备案，随后及时到房地产管理部门申请预告登记。这样一来，就保证了您对于房子的所有权。任何人未经您同意，对您的房产没有处分权。《物权法》第二十条就对这个预告登记制度有详细的规定。从这个意义上来说，进行了预告登记可以制约开发商一房多卖。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

常见合同范本

一、标准购房合同

出卖人:____________________（以下简称甲方）

法定代表人:____________________　联系电话:____________________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

注册地址：________________ 邮政编码：________________

营业执照号码：____________________

开户行：____________________ 账号：____________________

委托代理人（房地产经纪机构）：____________________________

法定代表人：________________ 联系电话：________________

注册地址：________________ 邮政编码：________________

营业执照号码：________________________

房地产经纪机构资格证书编号：____________________________

开户行：____________________ 账号：____________________

买受人：______________（以下简称乙方）

国籍/法定代表人：________ 身份证（护照）/营业执照号码：________

地址：____________________ 邮政编码：________________

联系电话：________________

委托代理人：________________

国籍/法定代表人：________ 身份证（护照）/营业执照号码：________

地址：____________________ 邮政编码：________________

联系电话：________________

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用、守法的原则，经协商一致，达成如下条款：

第一条 商品房情况

该商品房销售许可证号：______________商品房坐落：________区、县__________路、道、街__________。设计用途__________，建筑结构__________，建筑层数为______层。建筑面积______平方米，其中：套内建筑面积______平方米，公共部分分摊建筑面积________平方米。

商品房平面图见附件一，商品房抵押、租赁等情况见附件二。

商品房土地来源为：______________。以出让方式取得土地使用权的，土

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

地使用年限为______年，自______年____月____日起至______年____月____日止。

第二条 商品房价款

商品房销售按建筑面积计算，每平方米价格为________元（币种：________），价款为______元，计____________（大写）。

第三条 商品房交付日期

商品房竣工，经验收合格后，方可交付；未经验收或验收不合格的，不得交付。

甲方于______年____月____日前，将商品房交付乙方。如遇不可抗力，不能履行合同，双方同意按下列第______种方式处理：

1. 变更合同。
2. 解除合同。
3. ____。

第四条 乙方付款形式及付款时间

乙方按下列第______种形式付款：

1. 一次性付款____。
2. 分期付款____。
3. 其他方式____。

第五条 甲方逾期交付商品房的处理

除遇不可抗力外，甲方如未按本合同第三条约定日期交付商品房，逾期在____日内的，乙方有权向甲方追究已付款利息，利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限，乙方有权按照下述第____种约定，追究甲方违约责任：

1. 合同继续履行。甲方应支付乙方已付款利息，利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至实际交付商品房之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应每日按商品房价款的万分之______向乙方支付违约金。

2. 解除合同。甲方应退还乙方已付款、支付已付款利息，利息自合同约定甲方应交付商品房之日次日起至甲方退还乙方已付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，甲方还应每日按商品房价款的万分之____向乙方支付

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

违约金。乙方的实际损失超过甲方支付的违约金时，甲方还应承担赔偿责任。

3.____。

第六条 乙方逾期付款的处理

乙方如未按本合同第四条约定日期付款，逾期在______日内的，甲方有权追究乙方逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。

如超过上述约定期限的，甲方有权按照下述第______种约定，追究乙方违约责任：

1. 合同继续履行。乙方应支付逾期付款及其利息，利息自合同约定乙方应付款之日次日起至实际付款之日止，按银行同期贷款利率计算。此外，乙方还应每日按商品房价款的万分之______向甲方支付违约金。

2. 解除合同。乙方应按商品房价款的万分之______向甲方支付违约金。

第七条 商品房建筑面积与销售建筑面积差异的处理

商品房建筑面积以房屋所有权证记载面积为法定依据。商品房建筑面积与甲方销售面积差异不超过 ±3%（包括 ±3%）的，每平方米价格保持不变，商品房价款按商品房建筑面积与销售面积的差异多退少补。

面积差异超过 ±3% 的，双方约定如下：______________________。

第八条 商品房质量及保修责任

甲方交付的商品房的质量和设备等应符合国家有关规定和甲方的承诺（见附件三），未达到国家规定标准和承诺的，甲方应承担责任。

在乙方正常使用的情况下，甲方应按照《××市商品房住宅质量保证书》的规定履行保修责任。因乙方擅自拆改造成损坏的，甲方不承担责任。

第九条 商品房配套设施运行的约定

下列配套设施运行日期约定如下：

1. 上水______________________________。

2. 下水______________________________。

3. 供电______________________________。

4. 燃气（气源种类）__________________。

5. 暖气______________________________。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

6.________________________________。

上述配套设施未按约定日期运行的，甲方应在______日内采取补救措施，并赔偿乙方损失；超过上述约定期限的，甲方应赔偿损失，并且每项还应按商品房价款的______%向乙方支付违约金。

第十条 商品房设计变更的约定

甲方未征得乙方同意，不得擅自变更商品房的房屋设计和环境布局（见附件四）。确需变更的，甲方应自设计变更方案确定之日起______日内与乙方协商。

乙方同意变更的，双方订立补充合同。

乙方不同意变更，或甲方擅自变更的，乙方有权解除合同。解除合同的，甲方应退还乙方已付款、支付已付款的利息，利息自乙方付款之外，甲方还应按商品房价款的______%向乙方支付违约金。

第十一条 商品房交接

商品房交付时，甲方应书面通知乙方办理商品房交接手续，提供《××市商品住宅质量保证书》和《××市商品住宅使用说明书》，交接房屋钥匙。

第十二条 商品房产权登记

商品房竣工验收合格后，甲方须在30日内办理房屋所有权初始登记。初始登记完毕后，甲方应协助乙方办理房屋所有权转移登记。

甲方未按时办理房屋所有权初始登记或未协助乙方办理房屋所有权转移登记，给乙方造成损失的，甲方应承担责任。

第十三条 物业管理

关于物业管理的服务内容和收费标准等，按有关规定由乙方与物业管理企业订立物业管理合同。

第十四条 产权纠纷和债权债务纠纷的约定

甲方保证在交付商品房时，无产权纠纷和债权债务纠纷。如存在产权纠纷和债权债务纠纷，由甲方承担全部责任。

第十五条 争议处理

本合同发生争议，甲乙双方应协商解决。协商不成时，按下列第____种方式处理：

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

1. 向______________仲裁委员会申请仲裁。

2. 向______________人民法院提起诉讼。

第十六条 合同附件

本合同未尽事宜，甲乙双方另行订立补充合同（见附件五）。

附件一至附件五均为本合同不可分割的部分，具有同等效力。

第十七条 合同份数

本合同连同附件共_______，一式五份，甲、乙双方各执一份，备案机关存留一份，其他两份备用，具有同等效力。

第十八条 合同生效

本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。当事人另有约定的，按照其约定。

附件（略）

甲方： 乙方：

委托代理人： 委托代理人：

年 月 日 年 月 日

二、战略合作合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

甲方：____________________

住址：____

法定代表人：______________

乙方：____________________

住址：____

法定代表人：______________

本战略合作合同由上列各方鉴于：

1.____________________公司（以下简称__________公司）是国内领先的________________产品（或服务）供应商。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

2.____________________集团公司（以下简称__________公司）销售磁条卡、智能卡、智能卡终端接口产品、校园系统集成、发卡系统及设备、安全认证产品等，向顾客提供该产品最为全面的基本卡及智能卡解决方案，业务涉及金融、公交、社保、校园、电子政务、高速公路等领域。

3. 双方都拥有良好的品牌形象、销售通路和客户资源，双方产品具有较强的互补性和兼容性。

故此，双方根据《中华人民共和国合同法》及其他相关法律，本着平等互利的原则，就建立战略合作伙伴关系的规则等相关事宜，双方经协商一致，达成战略合作合同，合同如下：

第一条 合作宗旨

双方希望通过建立密切、长久及融洽的战略合作伙伴关系，充分发挥各自网络和业务特点，在业务捆绑、市场营销、产业推动等多个领域开展强强合作，实现资源共享、优势互补，共同促进双方产品与服务的延伸和发展。

第二条 合作领域

双方一致同意致力于在以下产品或服务领域建立全面、深入的战略合作伙伴关系。

1. ______________________________。
2. ______________________________。
3. ______________________________。

第三条 合作内容

双方一致同意以各自的资源和专业技术及经验为基础，在前述产品或服务领域的宣传推广、产品开发与支持、客户服务、网络支持、信息转接等方面进行广泛合作，共同开拓市场。

1. 双方认同对方为核心战略合作伙伴，充分利用各自的资源开展业务创新和市场宣传合作，共同策划组织市场营销活动。

2. 双方同意将对方的公司信息链接到自己网站的“合作伙伴”栏目中，并在一切可能的宣传渠道，如展会、网站、分支机构、新闻发布会等，加入对对方的产品与服务的宣传推广。

3. 双方相互给予产品与服务支持和优惠待遇。______公司向______公司

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

提供______公司所需要的__________________产品（或服务）。

4. 双方在现有优势业务间开展合作，将双方的产品或服务设计成丰富的捆绑组合，并通过产品或服务的组合或捆绑，为客户提供个性化增值服务。对方新开发的产品或服务，双方均享有优先合作权。

5. 双方在市场营销中相互支持，实现资源互换。一方接洽的项目需要另一方产品或服务配合时，应优先考虑跟战略合作伙伴的合作。对各自获知的招标项目，如有合作的可能，向客户推介战略合作伙伴的产品或服务，并根据客户需求，以产品或服务的组合或捆绑的方式共同投标，为客户提供更全面、更方便、更快捷的服务，以实现客户资源的共享。

6. 一方对于从市场或客户获知的有关另一方产品或服务的信息予以及时的反馈，互相推进产品或服务的改良。

7. 为提升双方的市场竞争力，双方开展人才交叉培训合作。

第四条 沟通渠道

1. 为保证双方合作的畅通以及信息的适时交流，双方成立协调小组，负责沟通、联络等日常事务。

2. 对于具体合作项目，由双方根据具体情况成立项目组，负责具体合作项目的运作。

第五条 双方的权利义务

1. 本战略合作关系不改变双方各自的独立地位和隶属关系。双方均有独立进行经济活动的自主权，以各自的名义经营并对外承担责任。

2. 双方之间不存在任何从属或代理关系。一方不得以任何形式干预或处分另一方的权益，否则，应承担由此而给对方造成的损失。

3. 双方均以自己的名义对外签署合同。未经对方书面授权或许可，任何一方不得自认为并且对外称其为另一方的代理人，或擅自以另一方的名义对外作任何承诺，否则，应承担由此而给对方造成的损失。

4. 双方的产品与服务均具有相对的独立性。双方均以各自的名义向客户提供产品或服务，并对各自的产品或服务引起的法律后果承担责任。

第六条 知识产权

1. 双方对各自持有的专利、商标、版权、技术秘密等享有自主所有权与

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

使用权，且不因合作而必然导致上述知识产权的共享。未经一方书面授权或许可，任何一方不能自认为基于本合作合同而对另一方的知识产权享有任何权益。

2. 相互协作开展保护知识产权的合作。一方获悉的任何侵犯战略合作伙伴知识产权的行为，应适时告知另一方。

第七条 保密

任何一方对因在合作期间知晓的另一方的商业秘密，于合作期内以及合作终止后，只要该信息未成为公众信息，双方均负有保密义务。未经对方书面授权或许可，任何一方不得将该商业秘密以任何方式披露给第三方或用作其他商业用途，否则，应赔偿由此而给另一方造成的损失。但中国现行法律、法规另有规定的或经另一方书面同意的除外。

第八条 合作期限

1. 双方致力于建立一个长期的战略合作关系，在双方认为已无合作的必要或可能时，经协商一致可终止本合同。

2. 双方同意终止本合作合同时，仍应继续履行合作期内签订的各项目合同，直至合同履行完结或经订约双方协商一致同意终止。

第九条 不可抗力

任何一方因不可抗力且无自身过错的情况下，不能履行全部或部分合同义务的，不负违约责任，但应尽一切努力减轻给对方造成的损失，并且应自不可抗力发生之日起______日内通知对方并向另一方提交导致其全部或部分不能履行或迟延履行的证明。

第十条 法律适用

本合同的效力、解释和履行均受中国法律的管辖。

第十一条 争议的解决

合作期间双方发生的争议，应本着友好协商的原则解决，不能协商解决的争议，双方同意提交 ×× 市仲裁委员会，按该仲裁委员会的仲裁规则进行裁决。

第十二条 陈述和保证

1. 甲方的陈述和保证。甲方向各方陈述和保证如下：（1）其是一家依法

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

设立并有效存续的有限责任公司。（2）其有权进行本合同规定的交易，并已采取所有必要的公司行为授权签订和履行本合同。（3）本合同自签订之日起对其构成有约束力的义务。

2. 乙方的陈述和保证。乙方向各方陈述和保证如下：（1）其是一家依法设立并有效存续的集团公司。（2）其有权进行本合同规定的交易，并已采取所有必要的公司行为授权签订和履行本合同。（3）本合同自签订之日起对其构成有约束力的义务。

第十三条 违约责任

除不可抗力的原因外，任何一方违反本合同，应向对方支付违约金。

第十四条 补充与变更

本合同可根据各方意见进行书面修改或补充，由此形成的补充合同，与合同具有相同法律效力。

第十五条 合同附件

1. 合同附件包括但不限于：（1）各方签署的与履行本合同有关的修改、补充、变更合同。（2）各方的营业执照复印件及相关的各种法律文件。

2. 任何一方违反本合同附件的有关规定，应按照本合同的违约责任条款承担法律责任。

第十六条 权利的保留

任何一方没有行使其权利或没有就对方的违约行为采取任何行动，不应被视为对权利的放弃或对追究违约责任的放弃。任何一方放弃针对对方的任何权利或放弃追究对方的任何责任，不应视为放弃对对方任何其他权利或任何其他责任的追究。所有放弃应书面作出。

第十七条 后继立法除法律本身有明确规定外，后继立法（本合同生效后的立法）或法律变更对本合同不应构成影响。各方应根据后继立法或法律变更，经协商一致对本合同进行修改或补充，但应采取书面形式。

第十八条 通知

1. 本合同要求或允许的通知或通信，不论以何种方式传递均自被通知一方实际收到时生效。

2. 前款中的“实际收到”是指通知或通信内容到达被通信人（在本合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

中列明的住所）的法定地址或住所或指定的通信地址范围。

3. 一方变更通知或通信地址，应自变更之日起三日内，将变更后的地址通知另一方，否则变更方应对此造成的一切后果承担法律责任。

第十九条 合同的解释

本合同各条款的标题仅为方便而设，不影响标题所属条款的意思。

第二十条 生效条件

1. 本合同自双方的法定代表人或其授权代理人在本合同上签字并加盖公章之日起生效。各方应在合同正本上加盖骑缝章。

2. 本合同一式________份，各方当事人各执________份，具有相同法律效力。

甲方：	乙方：
法定代表人签字：	法定代表人签字：
签约时间： 年 月 日	签约时间： 年 月 日

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第二章 借款合同的签约技巧与圈套规避

签约必知

一、什么是借款合同

借款合同，又称借贷合同。借款合同是指借款人向贷款人借款，到期返还借款并支付利息的合同。其中，提供货币的一方称贷款人，受领货币的一方称借款人。

借款合同可以划分为民间借款合同和信贷合同两大类。

1. 民间借款合同

民间借款合同是指自然人之间、自然人与非金融机构法人之间、其他组织之间，非金融机构法人与其他组织之间，约定一方向另一方借用一定数量的款项所产生的权利义务关系的合同。民间借款合同在借贷形式上，有书面的，也有口头的，借贷利息有无息、低息，也有高息借贷。

2. 信贷合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

信贷合同是指经营贷款业务的商业银行、信用合作社将货币资金出借给法人、其他经济组织或者个人使用，贷款到期时借款人归还所借资金和利息的合同。

二、借款合同的法律特征

借款合同具有以下几个特征：

1. 借款合同一般是诺成合同

一般情况下，借款合同自双方当事人达成协议时成立。合同一经依法成立，当事人双方就应当依照合同约定履行义务，而自然人之间的借款合同，则自贷款人提供借款时生效。

2. 借款合同一般是有偿合同

一般情况下，借款人取得借款，应向贷款人支付利息，借款合同是有偿的。但自然人之间的借款合同可以不约定利息，此时的合同就是无偿合同。

3. 借款合同一般是要式合同

借款合同应当采用书面形式，但自然人之间借款另有约定的除外。借款合同的内容包括借款种类、币种、用途、数额、利率、期限和还款方式等条款。

4. 借款合同是双务合同

借款合同依法成立后，贷款人负有提供借款的义务，并享有取得利息的权利；借款人享有取得借款的权利，并负有返还借款并支付利

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

息的义务。

5. 借款合同的标的物是货币

借款合同的标的物是作为特殊种类物的金钱，因此，原则上只发生履行迟延，不发生履行不能。

三、借款合同当事人的权利与义务

（一）贷款人的权利与义务

1. 贷款人的权利

（1）有权请求返还本金和利息。

（2）对借款使用情况的监督检查权。贷款人可以按照约定监督检查贷款的使用情况。

（3）停止发放借款、提前收回借款和解除合同权。借款人未按照约定的借款用途使用借款的，贷款人可以停止发放借款、提前收回借款或者解除合同。

2. 贷款人的主要义务

按照约定的日期、数额提供借款。贷款人未按照约定的日期、数额提供借款，造成借款人损失的，应当赔偿损失。

在借款合同中，贷款人不得利用优势地位预先在本金中扣除利息。利息预先在本金中扣除的，按实际借款数额返还借款并计算利息。贷款人不得将借款人的营业秘密泄露给第三方，否则，应承担相应的法律责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（二）借款人的权利与义务

（1）提供真实情况。订立借款合同，借款人应当按照贷款人的要求提供与借款有关的业务活动和财务状况的真实情况。

（2）按照约定用途使用借款。合同对借款有约定用途的，借款人须按照约定用途使用借款，接受贷款人对贷款使用情况实施的监督检查。借款人未按照约定的借款用途使用借款的，贷款人可以停止发放借款、提前收回借款或者解除合同。

（3）按期归还借款本金和利息。当借款为无偿时，借款人须按期归还借款本金；当借款为有偿时，借款人除须归还借款本金外，还必须按约定支付利息。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

签约圈套识别与规避

一、“套路贷”都有哪些套路

（一）套路贷的三种类型

1. “房贷”

这类案件中，套路贷团伙盯上的是受害人或其近亲属名下的房产，会通过虚增债务的方式，让受害人将房产作为抵押，最后以提起诉讼、申请财产保全等方式占有受害人的房产。

2. “车贷”

这类案件是针对名下有车，尤其是豪车的受害人。

套路贷团伙往往以“低利息、无抵押、不扣车”等为幌子诱骗受害人签订车辆抵押贷款合同，之后再以超期、违约等理由，强行扣车、拖车。

车贷中还有一种被嫌疑人内部称为“吃快餐”的套路，即签订合同后，在未发放贷款的情况下就制造违约借口，单方认定违约，随后扣押车辆，通过所谓的协商、谈判、调解等手段敲诈受害人。

3. 伪装成普通“民间借贷”

这类案件中，套路贷团伙的目的是占有受害人的现金、存款等财产，在确认从被害人处有利可图后，嫌疑人会以一份看似普通的民间

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

借贷合同为诱饵，受害人签订后，再层层加码、虚增债务，最后通过非法拘禁、敲诈勒索等手段逼迫受害人还款。

（二）套路贷给受害人“下套”的套路

套路贷给受害人“下套”，通常都是按照以下套路：

第一步：以“小额贷款公司”名义招揽生意。

那些很亲热地称呼“姐啊”“哥啊”的电话，就是设置陷阱的第一步。实际上这类公司都是没有金融资质的。

第二步：签空白合同。

如果有人表示需要贷款，嫌疑人会拿出一沓厚厚的空白合同让受害人签字。因为合同内容太多，且急于用钱，受害人通常不会仔细阅读合同内容，而嫌疑人之后可以在合同上随意添加内容，包括出借人、借款时间、利息额度等重要条款。

而且，这些合同上写的贷款数额并不是受害人拿到手的金额，真正拿到手的钱要比合同贷款数额少很多。比如，合同上写贷款10万元，在扣除所谓“保证金”“服务费”之后，受害人拿到手的可能只有两三万元。

第三步：制造一个“证据链条”。

除了合同，嫌疑人还会要求受害人签一些法律文书，比如房产抵押合同、房产买卖委托书、房屋租赁合同，有的还会要求受害人一起去办理这些合同的公证手续。

另外，嫌疑人会先把贷款金额全部转给受害人，然后让受害人去取钱，形成“银行流水与借款合同一致”的证据。实际上，取来的钱要还给他们。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

有部分人借款是通过现金交付的，嫌疑人会让借款人抱着现金照相，以制造受害人取得所有借款金额的假象。

第四步：单方面肆意认定违约或故意制造违约。

嫌疑人会通过种种手段，让借款人“违约”。

即便借款人到期想主动归还借款，嫌疑人也会故意玩失踪，不接电话，一直等到合同超期后才出现。

之后，嫌疑人便单方面宣称、认定借款人“违约”，并要求对方按照合同约定赔偿违约金、手续费等，这些费用往往比借款金额高出数倍甚至数十倍，借款人很难一次性还清。

第五步：恶意垒高借款金额。

在借款人无力偿还的情况下，嫌疑人会介绍其他的“小额贷款公司”与借款人签订新的更高数额的“虚高借款合同”来“平账”，进一步垒高借款金额。这类公司其实都是一伙的，只是在外用了不同的名称。说是“平账”，其实就是通过“拆东墙补西墙”的方式，让借款人掉入一环套一环的陷阱里。

第六步：软硬兼施“索债”。

嫌疑人之前的种种套路，都是为了最后一步——索债。

索债通常有两种方式：一是利用之前制造的抵押合同、银行流水等虚假书面证据，向法院提起诉讼，主张所谓的“合法债权”，要求法院保全、拍卖当事人名下的房、车等财产用于还债；二是通过敲诈勒索、非法拘禁、电话轰炸等各种非法手段，滋扰借款人及其近亲属的正常生活秩序，以此向借款人施压，强迫对方偿还“债务”。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

“套路贷”犯罪团伙成员主要以年轻人为主，一般都有三人以上的组织，采取公司化运作，比如说都会有法务组。“套路贷”诈骗人员，有相当一部分都曾有高利贷的经历，也有一些是来自各行各业，比如曾经有一个快递团队，老板发现“套路贷”来钱快，于是整个团队转型干起了这件事。这些公司往往手续齐全，人员架构齐整，披上了“正规公司”的外衣来实施诈骗。

（三）“套路贷”的判断与防范

“套路贷”的本质是违法犯罪，作为老百姓，如何判断、防范“套路贷”呢？

实施“套路贷”的犯罪分子，往往利用借款人着急用钱而又无法从正规金融机构贷款的心理，假借所谓贷款业务，实则设置“低门槛违约条件”“高金额违约责任”的陷阱合同，再制造各种理由认定被害人违约，并以处理车辆等相要挟，敲诈被害人财物。

发现以下几个特征就要提高警惕了：

1. 贷款条件特别好

如果贷款公司给出的条件特别吸引人，比如利息特别低，“低利息、无抵押、不扣车”，这个时候心里就要有数了，天上不会掉馅饼。

2. 签的是“阴阳合同”

合同金额和实际到手金额不符。

3. 单方面认定违约

如果被对方单方面无理认定违约且不容置辩，那么八成是遇到“套路贷”了。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

在这里提醒，如果您在民间借贷过程中遇到类似情况，必须提高警惕，在保证安全的前提下保留证据，及时报警。

二、谨防“借条”“欠条”八大圈套

我们常见的借条、欠条虽然貌似简单几个字，背后却隐藏着诸多玄机，如果借贷当事人一不小心，就会掉入借款圈套，让人防不胜防。就借贷当事人而言，向人借钱也好，借钱给别人也罢，出具借条时，对于借贷当事人来说，利率、数额、借款种类、用途和还款期限等关键条款，一定要严格审查，做到详尽、明确、规范，以防止和减少不必要的纠纷。具体来说要注意以下几个方面：

（一）“借条”“欠条”，一字之差有区别

“借条”“欠条”是两种最基本的字据凭证，在日常生活、商业往来或经济活动中经常会使用到，这些字据相当于一纸合同，不能不慎重对待。规范的借条和欠条法律效力是相同的，只是两者的用途、诉讼时效有一定的区别，大家在使用时一定要规范。

1. 欠条、借条的法律含义

欠条、借条是生活和工作中常见的条据，这两种条据虽然只有一字之差，但其法律含义却相去甚远。欠条，是债务人向债权人出具的表示尚欠某物或者某款项的凭证，一般用来证明债权债务关系；借条，是出借人向借用人或者借款人出具的表示出借某物或者某款项的凭证，一般用来证明借用或者借款关系。

2. 借条和欠条的区别

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

很多人对什么时候该打借条，什么时候该打欠条总是不能准确把握，其实区分两者并不难。欠条和借条至少有两点是不同的：

（1）借条背后一般存在着资金或者实物的流动，但欠条则没有。在打借条的时候，出借人“刚刚”“正在”或者“即将”把物品或者款项交付给借用人，为了确认这个“流动”的事实才用借条加以固定；欠条一般是结算或者证明财产所有与占有的相反状态，也就是所有权人的东西被占有人占有、使用，这种状态在打欠条时早已存在，打欠条的目的就是确认这种状态的存在。

（2）借条一般都有借期和利息，借条的借期和利息计算的起始点一般是出借日，而欠条虽然也可以约定还期以及逾期未还的法律后果，但这个日期一般是欠条出具后的某一个时间点。

具体而言，借条的诉讼时效为3年，从借条标注的还款期限之日起算，超过3年未向法院起诉的，法院不再保护。没有约定还款期限的，出借人可随时向借款人要求还款，诉讼时效从出借人主张权利的次日起计算。如出借人在出具借条后20年内没有主张权利的，诉讼时效不再起算。

欠条的诉讼时效也是3年，已标注清偿欠款日期的，诉讼时效从标注的清偿日期之日起算，没有标注清偿日期的，诉讼时效从出具欠条的次日起算。

实践中把借条写成欠条或者反过来把欠条写成借条的情况很多，造成文不对题，结果往往给事实的印证、法律关系的认定以及权利人利益的实现带来不必要的麻烦。

（二）莫入借条、欠条的八大圈套

民间借贷越来越普遍，借贷的数额越来越高，民间借贷的纠纷也是逐年上涨，部分人在借贷时就为对方设下了圈套，以便为今后不还

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

钱打下伏笔。

借条圈套主要有以下几种：

1. 以“收”代“借”

案例：李某向孙某借款7000元，为孙某出具条据一张：“收条，今收到孙某7000元。”孙某在向法院起诉后，李某在答辩时称，为孙某所打收条是孙某欠其7000元，由于孙某给其写的借据丢失，因此为孙某搭写收条。类似的还有，“凭条，今收到某某多少元”。

2. 财物不分

案例：郑某给钱某代销芝麻油，在出具借据时，郑某写道：“今欠钱某芝麻油毛重800元。”这种以“斤”换元的做法，使价值相差10倍有余。

3. 自书借条

案例：丁某向周某借款20000元，周某自己将借条写好，丁某看借款金额无误，遂在借条上签了名字。后周某持丁某所签名欠条起诉丁某归还借款120000元。丁某欲辩无言。后查明，周某在“20000”前面留了适当空隙，在丁某签名后便加了“1”。

4. 两用借条

案例：李某向陈某借款18000元。出具借据一张：“借到现金18000元。李某。”后李某归还该款，陈某以借据丢失为由，为李某出具收条一份。后第三人许某持李某借条起诉李某要求偿还18000元。

5. 打借条时故意写错名字

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

案例：李某向朋友张某借款，并主动打下借条，约定还款时间及利息。想不到李某在借条署名时玩了个花招，故意将名字中的“祥”写成“样”。张某当时也没有注意。到还款期后，张某找到李某催要借款，谁知李某却以借条名字不是张某为由不愿归还。无奈之下，张某将李某告到法院。尽管法院支持了张某的主张，但张某也因在接借条时的不注意付出了很大代价。

6. 找人代笔仿照笔迹签名

案例：李某向张某借款。在张某要求李某书写借条时，李某称到外面找纸和笔写借条，离开现场，不久返回，将借条交给张某，张某看借条数额无误，便将借款交给李某。后张某向李某索要欠款时，李某不认账。张某无奈起诉至法院，经法院委托有关部门鉴定笔迹，确认借条不是李某所写。后经法院查证，李某承认借款属实，借条是其找别人仿照自己笔迹所写。

7. 借条不写息

案例：李某与孙某商量借款10000元，约定利息为年息2%。在出具借据时李某写道：今借到孙某现金10000元。孙某考虑双方都是熟人，也没有坚持要求把利息写到借据上。后孙某以李某出具的借条起诉要求还本付息，人民法院审理后以《合同法》第二百一十一条“自然人之间的借款合同对支付利息没有约定或者约定不明确的，视为不支付利息”的规定，驳回了孙某关于利息的诉讼请求。

8. 利用歧义

案例1：张某借李某10000元，李某向张某出具借条一份。一年后李某归还部分欠款，遂要求张某把原借条撕毁，其重新为张某出具借条一份：“张某借李某现金10000元，现还欠款5000元。”这里的“还”字既可以理解为“归还”，又可以解释为“尚欠”。根据

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

《民事诉讼法》相关规定，“谁主张，谁举证”，张某不能举出其他证据证实李某仍欠其5000元，因而其权利不会得到保护。

案例2：李某向张某借现金5000元，向张某出具借条一张：“借到张某现金5000元。”后张某持该借条向人民法院起诉，李某当庭辩称此借条证实张某借其款5000元，要求张某归还现金5000元。后经证实，李某在书写欠条时，把本应写在现金5000元后的借款人名字故意写在“借到”二字后面的空格处，致使欠条出现歧义，以达到不还借款的目的。

三、民间借贷骗局多，如何避免入圈套

人们的贷款需求不断增长，但是银行对借款人的资质要求却没有降低，这使得其中有很大一部分人无法从银行或者其他贷款机构成功获取贷款，因而有的人就会选择民间借贷。与银行贷款相比，民间借贷并不是那么正规，民间借贷存在很多骗局。那么问题来了，如何避免民间借贷圈套？

1. 借款务必打借条

日常生活中，亲戚、朋友、同事之间确有借款行为的，建议打借条，金额较大的，最好有第三人见证，转账支付的应保留好转账凭证和付款凭证。微信、短信等交流信息也可以作为证据使用。

2. 欠款务必打欠条

如日常因侵权行为等发生欠付款，欠款人无力支付的，债权人可以要求打欠条，必要情况下可以标明欠款事实、还款时间等，金额较大的，建议债权人找第三人见证并保留好欠款事实的相关资料。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3. 诉讼时效

无论是借条还是欠条，都应注意3年的诉讼时效，索要借款或欠款时可以通过电话录音、短信、微信固定证据或在借条或欠条上让对方签字确认还款等方式保证不要超过诉讼时效，否则您的合法权益可能得不到法院的保护。

4. 高利贷不受法律保护

之所以借贷，就是因为急用钱周转，如果借了高利贷，那岂不是会把情况弄得更糟。总而言之，利息越高，对于借款人而言还款压力越大，对于出借人而言放款风险越高。而且我国法律规定对于高出基准利率四倍的借贷，高出部分的本金和利息均不受法律保护。

5. 贷款前一定不要交费

贷款前一定不要交费。要求借款人在还没有拿到贷款的时候就提前支付任何费用的，都是骗子，不要轻易相信。诈骗机构最主要的目的是钱，为此，很多诈骗机构在未放款前，总会以各种名目要求借款人支付费用，借款人千万不要相信，如果向对方支付的话，对方收到钱之后便逃之夭夭了，到时候等你发现被骗时，也已经晚了。

6. 不要轻信所谓的“零要求办理低息、无息贷款”

通常金融机构的收益和风险都是相对应的，如果贷款要求宽松，那么为了控制风险，收取的费用往往较高。贷款机构不是慈善堂，如果贷款资金不能顺利收回，是不会轻易放款的，如果对方声称无条件就可办理贷款，那其中一定有猫腻。

7. 贷款全程不露面

一般来讲，正规的贷款机构在签订贷款合同时，通常都是和借贷人当面签订的，并且在当地有着固定的办公地址，而骗子机构通常只

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

用QQ、微信、传真等和借贷人联系并签订贷款合同，这种做法是极其危险的。

8.还款务必出具收据或收回借条

实践中，常有一些债务人（借款人）过于相信对方，或者是由于一时疏忽，在自己还款后未让收款人出具收据，也没有收回借条，从而引发不必要的纠纷，给自己造成经济损失。例如，李某为开办公司向自己的好友杨某借款80万元，并立借据一份。数月后，李某如期将80万元借款还给杨某。还款时杨某以借据没带在身边为由未将借条及时退还给李某。因平时双方关系较好，李某以后也未将杨某手中的借条索回。一年后，李某收到法院的传票，原来是杨某持李某书写的借据将李某告上法庭。因李某无法提供还款现场的证人证言等相关证据来证明此款确已归还了杨某，法院最后判决支持了原告杨某的诉讼请求，李某不得不承受一债二还之苦。此案给债务人带来的教训是深刻的，因此债务人还款时要及时向债权人索回借据，或者让债务人出具收据也是可以的。

四、四种套路拆穿“网贷诈骗”圈套

网络贷款已经成为借款人眼中的香饽饽，但此类贷款也成为诈骗的重灾区。据统计，在近期高发的此类电信网络诈骗案件中，受害人以16岁至35岁的青年人居多，占比超过了七成。年轻人不管是网络购物还是网络交友，一定要提高警惕。以下列举了四类网贷骗局，提醒群众增强意识，切勿上当！

1.包装资质承诺成功

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

“凭一张身份证，不管你是黑户还是白户，当天就能借款20万到50万。”这是大家经常可能收到的诈骗短信内容。通常情况下，市民缴纳手续费之后，按照对方的要求办理了贷款，最终遇到的结果就是贷款没到手，高额的手续费先被骗走。

律师提醒：在正常办理无抵押贷款的过程中，银行和金融机构一般要求贷款人提供信用担保。这并不意味着可以在完全没有任何条件的情况下凭空获得贷款，它要求贷款人具备相当多的条件，对于贷款人的资质也有很高的要求。律师表示，确实有提供小额贷款的公司可以提供无抵押贷款的服务，但是因为这些公司没有巨额的资金支持，所以他们在审核贷款人资质的时候，反而比银行更为严格。按照刑法规定，采用这种虚假的包装贷到款，可能触犯刑法，涉嫌骗取贷款罪或者贷款诈骗罪。

2. 花钱消除信用污点

由于不少借款人申贷被拒是个人信用产生污点导致，于是骗子也做起了这种买卖。通常情况下，骗子号称银行里有熟人，或可以花钱消除征信污点，一旦你上套，大笔的好处费就进了骗子的腰包，而你的个人征信却并不会因此洗白。

律师提醒：个人征信信息分为三个部分，第一部分是个人基本信息，第二部分是信贷信息，第三部分是非银行信息。这些信息确实潜在影响个人在银行的借贷行为。事实上，个人征信由中国人民银行征信中心统一管理，没有人或者机构可以帮你洗白个人征信。任何人或者机构，都无权删除或者修改个人征信。所以那些告诉你有办法洗白征信的，基本都是骗子。

3. 承诺低息实为高利贷

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

很多无抵押贷款骗局打着“日息低至××”的幌子，将借款人骗过来，最后以高息放款。比如媒体报道过一起借款人被骗的案例，市民蒋先生贷款3万元，结果日息高达3000元；再比如之前闹得沸沸扬扬的“裸条贷款”，女大学生借钱周息高达30%，这也是高利贷无疑，而且这种高利贷通常还伴随着暴力催收，一旦上钩，就很难走出这个恶性循环。

律师提醒：天上不会掉馅饼，骗局多始于贪念，同时在签订贷款合同时，一定要对高利贷有一个基本概念。律师调查发现，这样的“贷款”被犯罪嫌疑人称为“物业贷”，其前提是受害人要有房产。虽然号称是“无抵押贷款”，但犯罪嫌疑人会诱骗受害人将房屋租赁给团伙成员，再利用受害人提供的房产信息，勾结一些不法中介，擅自将受害人的房产进行网签，使其不能再进行买卖，从而为后期上门索债提供了筹码。

4. 未放款却先收费

放款之前先收费是无抵押贷款最常见的伎俩，贷款被骗的受害人中，十有八九就是掉进了这个坑里。骗子抓住借款人急于求成而缺乏常识的心理，第一步，先取得信任，声称只需要提供身份证之类的证件就可以拿到借款；第二步，编各种理由，提前收取借款人的费用，通常以材料费、保证金等由头忽悠借款人上钩；第三步，当借款人将钱打入对方账户以后，骗子完成一轮骗局，消失。

律师提醒：犯罪嫌疑人往往抓住人们急于用钱的心理，以先收手续费再放款为由骗取钱财。无论是在哪一个金融平台上进行贷款申请，所有正规的单位都不会在放贷之前收取任何费用，牢记这一点，可以避免90%的骗局。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

案例解读

一、步步是坑，虚高借款合同背后的诈骗伎俩

典型案例

2017年5月，上海警方接到报警电话，报警人严先生称，自己在家被人绑架了好几天，当天找机会跳楼逃了出来。

警方按照严先生提供的地址赶到现场，调查了解之后，警方发现，这并不是一起普通的绑架案，背后还隐藏着一个设计了长达一年之久的贷款陷阱。

民警经过梳理，“套路贷”圈套逐渐浮出水面，还原了事情的原委。

一年前，严先生接到一个推销小额贷款的电话，当时正缺钱的严先生和打电话来的所谓贷款中介开始接触，打算借5万元，却被贷款中介告知，想拿到5万元借款，必须签8万元的借款合同。

实际上，严先生签了这样一个虚高的借款合同后，贷款中介和小额贷款公司以中介费、手续费、车马费等名义，从5万元中又拿走了7000元，严先生最后只拿到4.3万元。

在拿到贷款2个月后，严先生家里突然来了一帮人，威胁他还钱。

严先生拿不出这笔钱，这帮人又进行了另外一个套路，逼着严先生写了欠条。意思就是说现在拿不出这笔钱不要紧，迟早还是要还这

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

笔钱，但严先生要给他们写下欠条，他们要有一个保障。他们就是以这种形式来反复叫受害人写欠条。

在催债人不断上门骚扰和威胁的情况下，严先生又签下一份欠款18万元的借款合同。此时，最早接触严先生的贷款中介再次出现。

上海市公安局徐汇分局凌云路派出所警长王振介绍，这帮人让严先生用房子来做抵押。

2016年11月，严先生按照对方的办法，将自己一套市场价值约248万元的房产以160万元抵押给小额贷款公司。160万元到了严先生的账户后，小额贷款公司的人立即拿走了145万元现金，只给严先生留下了15万元。

受害人严先生表示，那帮人的意思是这钱只是在银行里走个过场。

看到严先生将近60岁且一人独居，催债人胃口越来越大，企图通过非法拘禁严先生，逼他再签下一份180万元的借款合同。

警方接到报警后，先后抓获了涉案的22名犯罪嫌疑人，其中14人分别因涉嫌诈骗罪、非法拘禁罪、敲诈勒索罪被批准逮捕。

律师解读

所谓“套路贷”，是指犯罪嫌疑人以“违约金”“保证金”“行业规矩”等各种名义，骗取被害人签订虚高借款合同、阴阳借款合同或者房产抵押合同等明显不利于被害人的各类合同。一些专门打着短期借贷幌子，以谋取借款人资产为真实目的的“套路贷”组织在不知不觉中让人倾家荡产，他们制造银行流水痕迹，制造各种借口单方面认定被害人“违约”并要求“偿还”虚高借款。在被害人无力偿还的情况下，进而通过讨债或者利用其制造的明显不利于被害人的证据向

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

法院提起民事诉讼等手段向被害人或其近亲属施压，以实现侵占被害人或其近亲属合法财产的目的。

“套路贷”有以下行骗特征：

一是制造民间借贷假象，对外以“小额贷款公司”名义招揽生意，与借款人签订合同。同时，以“违约金”“保证金”等名目欺骗借款人签订不能按时还款时的“虚高借款合同”、房产抵押合同等明显不利于借款人的条款。

二是制造银行流水痕迹，刻意造成借款人已经取得合同所借全部款项的假象。

三是制造违约陷阱，当还款日期临近，借贷公司不主动提醒借款人，还常以电话故障、系统维护为由导致借款人无法还款。然后，公司就以违约为由收取高额滞纳金、手续费等，并要求借款人立即偿还“虚高借款”。

四是恶意垒高借款金额，在借款人无力支付的情况下，公司会再介绍其他假冒的“小额贷款公司”或个人，与借款人签订新的“虚高借款合同”予以“平账”，进一步垒高借款金额。

经过对已侦破的案件分析，“套路贷”案件中的被害人以低收入、无业人员居多，主要是20岁至50岁之间的中青年，多数被害人名下有房产，且自控能力差、消费不理性，缺乏法律和金融常识，容易被骗入“套”。

另外，此类被害人大多银行贷款信用低，难以从正规渠道获得贷款，转而通过街边广告和互联网媒介上发布的无抵押放贷信息，或经他人介绍被诱骗借款，被害人的身份证、房产证甚至签订的借条、借款合同等被犯罪团伙扣留，个人信息、房产地址等也被犯罪团伙掌握，为“套路贷”组织实施诈骗提供便利。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

小提醒

若被害者已陷入了“套路贷”圈套，务必及时报警，遭遇暴力催款更要第一时间报案，寻求法律上的帮助。如果犯罪分子借机提起虚假诉讼，借款人一定要出庭应诉，向法官表明实情，同时向公安机关报案。接到法院传唤后未出庭的，按照民事诉讼法的规定，法院可以缺席判决，这样对于被害人就更不利了。

二、慎重签协议，谨防借贷圈套

典型案例

10万元“小额贷款”不出2个月，时先生手上的借款合同数额已经达到110万元。然而面对这桩明显不合理的交易，时先生只有自己的说辞，对方却拿出看似无可辩驳的“完美”证据：合同上有时先生的亲笔签名，他的房产作为“信用背书”已被网签转卖，他的银行账目上有多笔汇款进入的流水证明。最终，时先生在付出欠款384.7万元以及损失一套70平方米的房产的惨痛代价后向某市公安局静安分局报案。

时先生的“借贷噩梦”还要从2015年7月说起。他因急于归还生意上的债务，经朋友介绍向涌昇金融公司借贷10万元，并约好与该公司的人见面。

和时先生见面的人自称是公司的风控人员，在了解了时先生的一些基本情况后，该公司人员拿出一张借条让时先生填写。时先生注意到，借条是空白的，只需要填上名字、所借金额和还款日期就可以了，收款人一栏是空白的。“为什么我只借了10万元，要写20万元的

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

借条？”时先生表示不解。对方解释说：“这是行规，如果不违约你只需还10万元就可以。”

借条写好后，对方携带现金陪同时先生来到银行做了20万元的存取款流水，并要求取出现金后在无监控处归还于对方。时先生拿到手的借贷款只有7.5万元，而原本预期借10万元的他这才弄明白：2.5万元是利息和中介费，已经在借贷款中扣除了。对此该风控人员解释道：“如果你不能按期归还10万元，那么就要履行20万元的违约合同，这是对你的约束。”随后，该公司人员以殴打和语言威胁，逼迫时先生多次写下借条，并用他的银行卡反复做银行流水留下“证明”。至9月6日，原本10万元的借贷合同金额已飙升至110万元。

该公司得知时先生名下还有一套70平方米的房产，便答应借给他30万元用于偿还欠款，但要求他签下“阴阳合同”：真正的合同中，双方约定欠款30万元；而另一份合同中，书面欠款数额竟达145万元。对此，公司的解释还是：“如果你不能按期归还30万元，那么就要履行145万元的合同，我们把你的房子网签，这是对你的约束，以此防止你交易房产跑路。”

到了约定的还款时间，本就无力偿还的时先生遭到该公司上门讨债殴打。宋某等人认定时先生违约，但为其出了个“主意”，建议邀请第三方公司为他“平账”接盘。

所谓“平账”，其实就是由另一家小额贷款公司代时先生偿还欠宋某、王某的钱，再和时先生签下更高额的欠款合同。与此前和涌昇金融公司签的合同一样，时先生和后来的平账公司签署的也是“阴阳合同”，其中虚构的合同债务竟然高达170万元。与此同时，时先生还发现自己名下的房产已被转卖。2016年10月，时先生不堪忍受借贷公司长期对其和家人的暴力骚扰，以及无穷无尽的借贷陷阱，最终选择

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

报警。至此，时先生欠款已达384.7万元以及损失一套70平方米的房产。

警方经深入调查，一举抓获以宋某、王某为首的18名犯罪嫌疑人。目前，这18名犯罪嫌疑人均被依法刑事拘留，涉案金额高达千万余元。

律师解读

这不是一件单纯的借贷诈骗案，背后有一个犯罪团伙多次以虚假借款的方式实施违法犯罪。让我们拨云见日，锁定看似完美的表面“证据”下隐藏的另一条犯罪证据链，揭开隐藏在“借贷纠纷”背后涉嫌诈骗、敲诈勒索、非法拘禁的真相。

一个以宋某、王某为首的，以涌昇金融公司作为外壳包装的小额贷款犯罪团伙，以贷款为名，通过各种非法手段牟利。

首先，他们哄骗被害人在空白借条及协议上先签上名字，然后以言语威胁、电话骚扰、非法拘禁等手段，对被害人及其家属进行恫吓、骚扰、殴打等强行收账。

被害人在借款合同上签下自己的姓名时，并未考虑法律关系问题和风险因素。一些被害人进入圈套后，遇到嫌疑人上门“讨债”，迫于嫌疑人的压力和恐吓选择“花钱买太平”，其实花钱是买不了太平的，诈骗团伙只会欲壑难填。受害人的正确做法是及时报案或者寻求法律帮助，不要给诈骗团伙以可乘之机。

所以，借钱有风险，我们签协议时一定要慎重，谨防借贷圈套！不要误入犯罪嫌疑人抓住你紧急用钱的心理而精心设计的圈套。

小提醒

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

空白的借条不要随便签，也不要填写不符合实际金额的协议；不要去非正规的金融公司借贷；房产等重要抵押物品不建议做全权委托，以免产生交易纠纷；不要轻信网络上和马路上散发的所谓的“无抵押小额贷款”宣传卡片。遇到此类借贷诈骗一定要警惕，及时固定证据并第一时间报警。

三、假冒他人签订的贷款合同无效

典型案例

2017年10月，李先生到某银行申请借款，银行经查询人民银行个人信用数据库，发现李先生有不良信用记录，在某银行（以下简称银行）有近10万元借款本息逾期未偿还，不符合贷款条件。银行拒绝为其贷款。李先生百思不解，自己从未向那家银行借款，更没有借款后逾期未偿还的事实。李先生通过向银行询问和查询，得知自己曾经与银行签订过借款合同，借款10万元用于购买住房。李先生向银行陈述，自己从未向该行申请过借款，也未签订过借款合同，要求银行查清是谁假冒自己名义借款，让假冒者承担还款责任，消除在人民银行个人信用数据库的不良信用记录。银行拒绝了李先生的要求。李先生无奈，向法院提起诉讼，诉讼请求为：（1）确认银行与李先生签订的借款合同无效；（2）银行公开向李先生赔礼道歉；（3）银行消除李先生在人民银行个人信用数据库的不良信用记录；（4）银行赔偿李先生精神损失费2万元。

银行辩称：借款合同等手续是李先生亲自签字办理的，并且当时李先生还向银行提供了身份证和一份单位开具的工资证明。借款合同有效，李先生应承担归还借款本息的责任。请求驳回李先生的诉讼请求。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

对于银行的答辩，李先生作了反驳答辩：当时李先生的朋友梁某对李先生称，要到移动通讯公司申请电话卡，因其是外地人，不能办理，需要使用李先生的身份证办理。李先生将身份证交给了梁某，并依梁某的要求在单位开出了工资证明，一并交给了梁某。工资证明没有注明是开给移动通讯公司用于办理电话卡的。工资证明和身份证不是委托梁某用于与银行签订借款合同。借款合同等手续不是李先生亲自签字办理的，也不知道借款之事。借款与李先生没有任何关系。如果银行知道借款人是李先生，为什么从未要求李先生偿还借款本息？

庭审中双方争议的焦点是借款合同等文件上的借款人签字，是不是李先生本人的签字。

法院经征求双方意见，提取了李先生多年工作中的签字和借款合同等作为检材，委托进行笔迹鉴定。鉴定结论是：借款申请书、借据、借款合同、支款凭条上的签字，均不是李先生的笔迹。

法院查明事实后，作出了一审判决：（1）李先生与银行签订的借款合同无效；（2）银行消除李先生在人民银行个人信用数据库的不良信用记录；（3）银行赔偿李先生精神抚慰金3000元；（4）驳回李先生的其他诉讼请求。

律师解读

本案中，从李先生将身份证和工资证明交付梁某的意思表示来看，只是委托其代为办理电话卡，并没有委托其办理借款的意思表示。梁某以李先生名义到银行申请贷款，李先生既不知道梁某以自己名义贷款的行为，也没有向梁某出具书面的代理借款授权委托书。梁某以李先生名义与银行申请借款，签订借款合同，取得并使用贷款的过程中，梁某没有代理权，所签订的合同事后也未取得被代理人李先生的追认，产生的民事责任应由梁某承担。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

我国《商业银行法》第七条规定："商业银行开展信贷业务，应当严格审查借款人的资信，实行担保，保障按期收回贷款。"银行发放贷款，进行贷前调查，贷时审查，贷后追踪调查和检查，是银行的法定义务。银行如果在这几个环节中的任何一个环节履行法定义务，进行调查审查，假冒借款就不可能成功。银行未尽谨慎调查职责，未能杜绝梁某假冒李先生之名贷款的行为，应承担过错责任。对于未能收回贷款造成的损失，银行只能向梁某追偿。不能追回的损失，银行应审查内部工作人员有无失职和未尽职责的情况。如有责任，应追究经济责任，挽回损失。

银行未尽谨慎调查审查义务，未能杜绝冒名贷款事件的发生。事件发生后，正确积极的措施应是与梁某协商，变更借款合同中的借款人为梁某，向真实借款人梁某追偿借款。遗憾的是，银行并没有采取挽回损失、纠正错误的措施，而是采取了将错就错的手段，将虚假的李先生的不良信用信息报告记载到人民银行个人信用数据库，造成了李先生所在单位和社会对李先生名誉和信用的负面评价，不仅李先生自己的名誉和信用受到侵害，其家庭的名誉和信用也受到侵害。

法院一审判决支持了精神抚慰金，但是李先生名誉和信用权用金钱的价值尺度衡量，价值仅仅3000元，数额偏低，不足于弥补因侵权受到的损害，也远不能达到惩罚侵权者的目的。但是，判决毕竟以法律形式保护了李先生的名誉和信用权。

小提醒

居民身份证是自然人公民身份的象征，是用于证明持有人身份的法定证件，它在现代社会生活中发挥着不可替代的重要作用，因此自己的身份证一定要妥善保管、避免遗失，更不能将其随意出借。如果您一旦遭遇"被贷款"、身份信息被盗用的情况，一定要第一时间报

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

案。如果手续文件上的签名并非您本人的签名（而是他人的笔迹），您有权要求银行认定该合同无效，保留证据，可以做笔迹认定。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

借款合同范本

一、项目借款合同

合同编号：__________

贷款方：____________________

借款方：____________________

双方共同遵守《中华人民共和国合同法》，并签订此合同。

第一条 根据（项目计划批准机关及文号）批准借款方（项目名称及主要内容）项目__________，总投资________万元，其中自筹________万元，其他__________万元，向贷款单位申请（贷款种类），贷款__________万元。

第二条 贷款方根据借款方以下借款用途同意贷款__________万元。贷款期限自______年____月____日至______年____月____日。贷款方按照各项贷款办法规定的利率档次、计息时间，向借款方计收利息。

借款用途：购置设备____台（套）____万元；

土建________平方米____万元；

其他____万元。

第三条 贷款方保证在核准的贷款额度内，根据贷款合同约定的期限，及时供应资金，如因本身责任不能按时提供贷款，应按违约数额和延迟天数

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

付给借款方违约金。违约金由贷款方按本项贷款利率档次加付____%。

第四条 借款方保证按照如下期限归还本金

______年____月____万元；______年____月____万元；

______年____月____万元；______年____月____万元；

______年____月____万元；______年____月____万元。

第五条 借款方还本付息的资金来源，双方同意按有关规定，用下列资金还款：________（公章）

1. 贷款项目投产后新增加的所得税前利润____万元；

2. 贷款项目投产后新增加的税金____万元；

3. 自有资金（包括更新改造资金、新产品试制费和生产发展基金）____万元；

4. 新增固定资产折旧____万元；

5. 贷款项目交主管部门的费用____万元；

6. 其他资金____万元。

第六条 贷款方有权监督借款方按照批准的项目实施计划、设计方案和合同规定使用借款，未经贷款方同意，借款方不得随意变更项目内容和借款用途，否则，贷款方有权收回或停止贷款，并对挪用的贷款部分加收利息____%。

第七条 如借款方不能按期归还借款，由保证人或担保单位承担偿还本息的责任。

第八条 本合同经借款方、贷款方、保证方签章后生效，至此项借款本息全部还清后终止。合同正本三份：借款方、贷款方、保证方各执一份；副本四份：报送人民银行一、二级分行，当地工商行政管理局，税务局。

借款方：（公章）____________________

法定代表人：（签章）________________

贷款方：（公章）____________________

法定代表人：（签章）________________

保证人：__________________________

签订日期：________________________

签订地点：________________________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

二、融资借款抵押合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

甲方（贷款人）：　　　　　　证件名称及号码：
住址：　　　　　　　　　　　联系电话：

乙方（借款人）：　　　　　　证件名称及号码：
住址：　　　　　　　　　　　联系电话：

丙方（担保人）：　　　　　　证件名称及号码：
住址：　　　　　　　　　　　联系电话：

乙方向甲方借款，为明确双方权利和义务，根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规的规定，甲、乙、丙三方在平等自愿、协商一致的基础上，达成协议如下：

第一条 借款金额、利率、期限、支付方式

一、借款金额

乙方向甲方借款金额：____（人民币，大写）

二、借款利率

月利率____%，利息总额____元；每____为一结息期，每结息期内须付清当期利息____元；在借款期限内该利率保持不变，不因国家利率的调整而调整。

三、借款期限

1. 借款期限为____，自____年____月____日起至____年____月____日止。

2. 乙方应在借款期限届满当日清偿上述借款本息，逾期每日按借款金额的千分之一向甲方支付违约金。若乙方提前归还借款本息的须征得甲方同意。

四、支付方式

为确保资金安全，甲乙双方同意通过共管账户结算借款本息。

甲方账户名：____________　乙方账户名：____________
账　号：____________　账　号：____________
开户行：____________　开户行：____________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第二条 借款用途

乙方保证上述借款用于____，并承诺不挪作他用；借款人擅自改变借款用途的，甲方有权提前解除合同，收回借款。

第三条 权利义务

（一）甲方的权利义务

1. 甲方有要求乙方按约定还本付息并提供担保的权利。乙方未按照合同约定还本付息的，甲方有权催缴或提前解除合同、收回借款，并有权追究其违约责任。

2. 甲方有按合同约定的日期、数额及时提供资金的义务。

3. 甲方有权对借款使用情况进行跟踪了解和监督检查。有权了解借款人的经营信息及财务状况，有权要求借款人提供个人的真实信息或法人单位的真实情况。

4. 甲方承诺出借资金为自己的合法财产，否则由甲方对违约或损害赔偿承担全部责任。

（二）乙方的权利义务

1. 乙方有按照约定的日期、数额收取借款及按约定的借款用途使用借款的权利。

2. 乙方有按照合同约定向甲方支付利息及归还本金的义务。

3. 乙方应当严格按照本合同约定的用途使用借款，不得将本合同项下借款挪作他用。

4. 乙方违约的，甲方为实现本合同约定债权所支出的诉讼费、保全费、评估费、拍卖费、律师代理费等必要费用全部由乙方承担。

5. 乙方应向甲方披露与借款有关的业务活动和财务状况的真实信息，定期提供有关财务会计报表、银行对账单等资料，配合甲方的调查、检查、审查。

6. 当发生如下事件时，乙方应当在10个工作日内书面通知甲方：

（1）家庭（单位）住所、通信地址、联系电话及工作单位等情况发生变化；

（2）重大财产处分（包括但不限于转让、租赁、抵押等）；

（3）乙方涉入重大诉讼或仲裁案件；

（4）发生其他影响乙方偿债能力的情况。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三、房产抵押借款合同

第四条 担保

1. 丙方作为担保人，自愿为乙方就本合同约定的借款本息向甲方提供担保，具体担保方式及权利义务另行签订担保合同。

2. 甲乙丙三方就本合同担保事宜另行签订担保合同。本合同项下的担保合同为：

编号为____的《________》，担保方式为________，担保人为________。

3. 本条约定的担保合同与本合同具有同等法律效力。

第五条 其他约定

第六条 争议事项处理

甲乙双方在本合同履行中发生争议，应协商解决；协商不成的，依法向________人民法院起诉。

第七条 本合同经甲、乙、丙三方签章后生效，一式四份，甲乙丙三方各执一份，市民间融资登记服务中心执一份备案。

甲方（签章）：____________________

经办人：________________________

乙方（签章）：____________________

经办人：________________________

共有权人（签章）：________________

丙方（签章）：____________________

经办人：________________________

共有权人（签章）：________________

时间：______年____月____日

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

抵押人（甲方）

代表人：

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

抵押权人（乙方）

代表人：

为确保______年____月____日签订的________（以下简称本合同）的履行，抵押人（以下简称甲方）愿意以其有权处分的房产作抵押。抵押权人（以下简称乙方）经实地勘验，在充分了解其权属状况及使用与管理现状的基础上，同意接受甲方的房产抵押。

甲方将房屋抵押给乙方时，该房屋所占用范围的土地使用权一并抵押给乙方。

双方本着平等、自愿的原则，同意就下列房产抵押事项订立本合同，共同遵守。

第一条 甲方用作抵押的房产坐落于________区________街（路、小区）____号____栋____单元____层____户号，其房屋建筑面积______平方米，产权证号：________________，土地使用权证号：________________。

第二条 根据本合同，甲乙双方确认：债务人为____________；抵押期限为____________，自______年____月____日起至______年____月____日止。

第三条 利息（年息）________，甲方应于每月____日给付乙方，不得拖欠。

第四条 在本合同有效期内，甲方不得出售和馈赠抵押房产；甲方迁移、出租、转让、再抵押或以其他任何方式转移本合同项下抵押房产的，应取得乙方书面同意。

第五条 本合同生效后，甲方如需延长本合同项下借款期限，或者变更合同其他条款，应经乙方同意并达成书面协议。

第六条 出现下列情况之一时，乙方有权依法处分抵押财产：

1. 本合同约定的还款期限已到，债务人未依约归还本息或所延期限已到仍不能归还借款本息。

2. 债务人死亡而无继承人履行合同，或者继承人放弃继承的。

3. 债务人被宣告解散、破产。

第七条 抵押权的撤销：本合同债务人按合同约定的期限归还借款本息

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

或者提前归还借款本息的，乙方应协助甲方办理注销抵押登记。

第八条 本合同生效后，甲乙任何一方不得擅自变更或解除合同。需要变更或解除合同时，应经双方协商一致，达成书面协议。协议未达成前，本合同各条款仍然有效。

第九条 违约责任

1. 按照本合同第四条约定，由甲方保管的抵押财产，因保管不善，造成毁损，乙方有权要求恢复财产原状，或提供经乙方认可的新的抵押财产，或提前收回本合同项下贷款本息。

2. 甲方违反第四条约定，擅自处分抵押财产的，其行为无效。乙方可视情况要求甲方恢复抵押财产原状或提前收回本合同项下贷款本息，并可要求甲方支付贷款本息总额万分之____的违约金。

3. 甲方因隐瞒抵押财产存在共有、争议、被查封、被扣押或已经设定过抵押权等情况而给乙方造成经济损失的，应给予赔偿。

4. 甲、乙任何一方违反第八条约定，应向对方支付主合同项下贷款总额万分之____的违约金

5. 本条所列违约金的支付方式，甲、乙双方商定如下：

第十条 双方商定的其他事项：____。

第十一条 争议的解决方式：甲、乙双方在履行本合同中发生的争议，由双方协商解决。协商不成，可以向当地人民法院起诉。

第十二条 本合同由甲、乙双方签字，自签订之日起生效。

第十三条 本合同一式两份，甲、乙双方各执一份。

甲方： 乙方：

代表人： 代表人：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第三章 保证合同的签约技巧与圈套规避

签约必知

一、保证合同的含义与法律特征

保证合同是指保证人与债权人订立的在主债务人不履行其债务时，由保证人承担保证债务的协议。

保证合同具有以下法律特征：

1. 保证合同是有名合同

保证合同是一种有名合同，即由法律直接规定其名称及内容的合同。

2. 保证合同是从合同

保证关系是从属于主债关系而存在的，保证合同也因而具有从属性，是从属于主合同而存在的。

3. 保证合同是单务合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

保证合同是保证人一方承担保证义务而不享有权利，主债权人只享有权利而无须承担义务的合同。因此，保证合同是单务合同。

4. 保证合同是无偿合同

保证合同是无偿合同，也即债权人享有保证请求权，而不必向保证人偿付代价。

5. 保证合同是诺成合同

保证合同是一种担保之债，属于比较典型的诺成性合同。其成立无须担保人交付财产，只要双方当事人意思表示一致，合同就告成立，可见，保证合同是诺成合同。

6. 保证合同是附停止条件的合同

保证合同是一种附停止条件的合同，这个条件就是债务人不履行债务。当债务人届期不如约履行债务时，即条件出现时，保证合同开始发生实际效力。

二、保证人的权利、义务和法律责任

（一）保证人的权利

保证人对债权人不享有请求给付的权利，所享有的只是抗辩权或其他防御性的权利。具体包括以下几项：

（1）主张主债务人对于债权人所有的抗辩或其他类似的权利。保证人所可以主张的主债务人的抗辩权，如时效完成的抗辩权、同时履行抗辩权、不安抗辩权、先诉抗辩权等。即使债务人放弃上述抗辩

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

权，保证人也有权主张，因为保证人主张主债务人的抗辩权并非代为主张，而是基于保证人的地位而独立行使。保证人可以主张的主债务人的其他类似权利有撤销权和抵销权。

（2）基于保证人地位特有的抗辩权，即先诉抗辩权。一般保证的保证人享有此项权利。《担保法》第十七条第二款规定：“一般保证的保证人在主合同纠纷未经审判或者仲裁，并就债务人财产依法强制执行仍不能履行债务前，对债权人可以拒绝承担保证责任。”

先诉抗辩权既可以通过诉讼行使，也可以在诉讼外行使，但在下列情况下不得行使：①债务人住所变更，致使债权人要求其履行债务发生重大困难。此处所谓重大困难情形，包括债务人下落不明、移居境外，且无财产可供执行。住所变更的时间，必须是在保证合同成立之后，而不能是成立之前或当时。②法院受理债务人破产案件，中止执行程序。债权人于此期间不能从主债务人处获得满足，甚至将来也是如此，只有保证人实际承担保证责任才会实现债权，于是法律不允许保证人行使先诉抗辩权。③保证人以书面形式放弃先诉抗辩权。

（3）基于一般债务人的地位应有的权利。保证人是债务人，因而应享有一般债务人的权利。例如，保证债务已经单独消灭时，保证人有权主张；保证债务未届清偿日期，保证人有权抗辩；保证合同不成立、无效或被撤销致使保证债务不存在时，保证人有权主张不负保证责任；保证债务超过诉讼时效期间时，保证人亦可拒绝负责。

（二）保证人的义务及法律责任

保证人的义务就是为债务人提供担保。《担保法》第六条规定：“本法所称保证，是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的行为。”担保人需要承担的法律责任有以下几项：

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

1. 民事责任

（1）《担保法》第五条规定："担保合同是主合同的从合同，主合同无效，担保合同无效。担保合同另有约定的，按照约定。担保合同被确认无效后，债务人、担保人、债权人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任。"

（2）《担保法》第二十九条规定："企业法人的分支机构未经法人书面授权或者超出授权范围与债权人订立保证合同的，该合同无效或者超出授权范围的部分无效，债权人和企业法人有过错的，应当根据其过错各自承担相应的民事责任；债权人无过错的，由企业法人承担民事责任。"

2. 连带责任

（1）《担保法》第十六条规定："保证的方式有：（一）一般保证；（二）连带责任保证。"

（2）《担保法》第十八条、第十九条规定，当事人在保证合同中约定保证人与债务人对债务承担连带责任的，为连带责任保证。连带责任保证的债务人在主合同规定的债务履行期届满没有履行债务的，债权人可以要求债务人履行债务，也可以要求保证人在其保证范围内承担保证责任。当事人对保证方式没有约定或者约定不明确的，按照连带责任保证承担保证责任。

3. 担保责任

（1）《担保法》第十二条、第十七条规定，同一债务有两个以上保证人的，保证人应当按照保证合同约定的保证份额，承担保证责任，没有约定保证份额的，保证人承担连带责任，债权人可以要求任何一个保证人承担全部保证责任，保证人都负有担保全部债权实现的义务。当事人在保证合同中约定，债务人不能履行债务时，由保证人

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

承担保证责任的，为一般保证。一般保证的保证人在主合同纠纷未经审判或者仲裁，并就债务人财产依法强制执行仍不能履行债务前，对债权人可以拒绝承担保证责任。

（2）《担保法》第二十一条、第二十二条规定，保证担保的范围包括主债权及利息、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用。保证合同另有约定的，按照约定。当事人对保证担保的范围没有约定或者约定不明确的，保证人应当对全部债务承担责任。保证期间，债权人依法将主债权转让给第三人的，保证人在原保证担保的范围内继续承担保证责任。保证合同另有约定的，按照约定。

（3）《担保法》第二十七条、第二十八条规定，保证人依照该法第十四条规定就连续发生的债权作保证，未约定保证期间的，保证人可以随时书面通知债权人终止保证合同，但保证人对于通知到债权人前所发生的债权，承担保证责任。同一债权既有保证又有物的担保的，保证人对物的担保以外的债权承担保证责任。债权人放弃物的担保的，保证人在债权人放弃权利的范围内免除保证责任。

三、保证合同的订立形式和内容

（一）保证合同的订立形式

1. 主从合同的形式

所谓主合同，是指独立存在，并为保证合同担保履行的合同，而从合同就是起担保作用的保证合同。主从合同的形式就是指，保证人与债权人订立单独的保证合同，作为主合同的从合同。这是建立保证法律关系的典型形式。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

2. 主从条款的形式

就是保证人与债权人并不专门订立一个单独的保证合同，而是由债权人、债务人、保证人三方共同订立一个合同，在这个合同中，写上一个保证条款，注明保证人所承担的保证义务和责任。

3. 保证人单方出具担保书的形式

即保证人向债权人出具书面担保书，表示愿为债务人履行债务承担保证义务。在这种情况下，如果债权人接受担保书并且没有提出异议，则保证法律关系成立；如果债权人不接受，则保证法律关系不成立。

4. 保证人在主合同上以保证人身份签字或盖章的形式

在这种情况下，由于对保证的内容没有明确的约定，所以要按法律的规定来推定保证的内容。

（二）保证合同的内容

根据《担保法》第十五条规定，保证合同应当包括以下内容：

（1）被保证的主债权种类、数额；

（2）债务人履行债务的期限；

（3）保证的方式；

（4）保证担保的范围；

（5）保证的期间；

（6）双方认为需要约定的其他事项。

保证合同不完全具备上述内容的，可以补正。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

签约圈套识别与规避

一、保证合同的圈套及欺诈伎俩

（一）法律禁止担保的机构和单位进行担保

根据《担保法》的规定，下列特殊主体不能进行担保：

（1）国家机关，但经国务院批准为使用外国政府或者国际经济组织贷款进行转贷的除外。

（2）学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体。

（3）企业法人的分支机构及职能部门。

（4）银行等金融机构。

（二）设置虚假的抵押担保，使对方签订正常情况下不可能签订的合同

合同欺诈人利用担保合同使对方当事人放松警惕，签订正常情况下不可能签订的合同。合同欺诈人往往利用虚假的担保合同获取对方当事人的信任，从而获得利益。

（三）用担保合同达到“偷梁换柱”的目的

欺诈行为人利用担保达到“偷梁换柱”的目的，这种欺诈中的主合同的内容是真的，担保合同提供的财产也是真的，只是合同义务人欲通过抵押担保合同将抵押的财产真正抵给债权人折抵主合同中的债

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

务。欺诈人虽没有无偿获得或不平等地获得他人的财产，但其目的实际是促成抵押财产的流通，事实上形成了对另一方的欺诈。

（四）抵押人在一项财产上设置多个抵押权，重复抵押，使抵押财产的价值远远大于被担保的财产价值从而使担保落空

法律规定一项价值较大的财产可以按次序分别设立不同的债务担保，但设立的抵押其抵押权的价值不能超过抵押财产自身的价值。欺诈人正是利用价值较大的财产可以多次进行抵押，在财产上先后设立多个抵押权并对有关情况进行隐瞒，致使债权人的资产流失，抵押权落空。

（五）欺诈人将无权抵押的财产设抵

一种情况是设置抵押的主体不合法，提供财产抵押的人并不是财产的所有权人或是对该财产不具有处分权，进行抵押后当财产的真正所有权人提出权利要求，虚假抵押将不具有法律效力。另一种情况是抵押的标的物不符合我国法律的有关规定，用于抵押的财产或标的物本身就是法律禁止的流通物。

（六）对担保未履行法定的手续

我国《担保法》对以特定物进行担保的形式要件进行了规定，要求必须履行向法定部门登记的手续，合同自登记之日起生效：

（1）以无地上定着物的土地使用权抵押的，由核发土地使用权证书的土地管理部门进行登记；

（2）以城市房地产或者乡（镇）、村企业的厂房等建筑物抵押的，由县级以上地方人民政府规定的部门进行登记；

（3）以林木抵押的，由县级以上林木主管部门进行登记；

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（4）以航空器、船舶、车辆抵押的，由运输工具的登记部门进行登记；

（5）以企业的设备和其他动产抵押的，由财产所在地的工商行政管理部门进行登记。

（七）其他圈套

我国《担保法》中对以保证形式进行担保的情况作了一些特殊规定，应当注意：债权人与债务人协议变更主合同的，应当取得保证人书面同意，未经保证人书面同意的，保证人不再承担保证责任；一般保证的保证人与债权人未约定保证期间的，保证期间为主债务履行期届满之日起六个月，在合同约定的保证期间和前款规定的保证期间，债权人未对债务人提起诉讼或者申请仲裁的，保证人免除保证责任。

二、保证合同圈套预防与法律防范

1. 对保证人的资格进行认真考察

在采用保证形式进行担保的情况下，对保证人的资信能力及信誉必须进行认真的考察，同时应当注意担保人是否为法律限制进行担保的主体，以免出现因担保主体不符合法律规定而使担保无效的情况。

2. 采用抵押担保时应切实办好法律规定的手续

首先，进行担保应当与担保人订立担保合同，合同必须是书面形式。其次，按法律规定应当办理抵押登记的，应按法律规定到不同的登记部门去办理抵押登记手续，抵押合同自登记之日起生效。最后，对法律没有规定办理抵押登记的，为防止合同欺诈，可以到当地的公

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

证机关去办理登记手续。办理抵押登记的优点在于：登记后，抵押物可以对抗第三人的要求；在办理登记的审查中可以发现不良苗头，及时对可能出现的欺诈行为进行防范。

3. 充分注意抵押财产的合法性

抵押财产应当可以进入民事流转程序而又不违反法律禁止性规定，抵押物合法性应从以下方面进行考察，如抵押物是否为法律禁止的流通物、是否为根本不能变卖的物品，抵押人是否拥有抵押物的所有权。同时，应对担保人的身份进行考察，防止因担保人不符合法律规定致使担保合同无效。

4. 充分注意抵押财产的真实性

抵押财产应是法律上没有缺陷，真正为抵押人所控制及占有的财产。抵押财产没有其他法律负担，在此之前没有设置过抵押，抵押的价值没有超过抵押财产自身的价值，没有设置多重抵押。

5. 充分考虑抵押财产的变现能力

对抵押财产要充分考虑其变卖的能力，即使真实合法的财产其变现能力也会因各种原因降低，从而使债权人的利益受到损失。另外，应充分考虑到抵押财产不能变现的可能性，以免出现权利人无力接受该项财产又无法变卖的情况。对一些价值虽然很高，但专业性很强的设备等财产应特别注意，由于专业性很强的财产一般很难进行变现，一般不要接受这样的抵押。

6. 其他预防手段

在合同签订前，应当运用各种合法的调查手段通过不同渠道来核实担保财产的真实性、合法性。抵押权人应当要求所接受的抵押财产

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

凭证应一律为原件。对数额较大的不动产要求抵押人提供有关机构所作的资产评估报告。

三、民间借贷抵押担保的5个圈套

现在从事民间借贷的朋友们很多，而抵押担保是很多朋友经常会碰到的业务。有不少缺钱的朋友都会选择较为快速的抵押担保来获得活动资金，首先我们来看看什么是抵押担保。抵押担保是指债务人或者第三人不转移对某一特定物的占有，而将该财产作为债权的担保，债务人不履行债务时，债权人有权依照担保法的规定以该财产折价或者以拍卖、变卖该财产的价款优先受偿。

（一）抵押物租赁在先，抵押在后，抵押权不能对抗租赁权

依据《物权法》第一百九十条的规定，订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。但能够对抗抵押权租赁关系的认定，必须是有效合同加实际占有使用。

《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第三十一条规定，承租人请求在租赁期内阻止向受让人移交占有被执行的不动产，在人民法院查封之前已签订合法有效的书面租赁合同并占有使用该不动产的，人民法院应予支持。

（二）抵押权不能对抗工程款优先权

房地产开发企业在开发商品房期间，为筹集资金，可能会将在建工程抵押给银行，以获得银行贷款。然而在司法实践中，银行在主张对抵押物实行优先受偿期间，往往存在诸多争议，如在建工程施工方

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

主张对在建工程款有优先受偿权。依据《合同法》第二百八十六条的规定："发包人未按照约定支付价款的，承包人可以催告发包人在合理期限内支付价款。发包人逾期不支付的，除按照建设工程的性质不宜折价、拍卖的以外，承包人可以与发包人协议将该工程折价，也可以申请人民法院将该工程依法拍卖。建设工程的价款就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿。"

（三）抵押权法律上可以执行唯一住房，但实践操作异常困难

依据《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》第一条、第二条的规定，对于被执行人所有的已经依法设定抵押的房屋，人民法院可以查封，并可以根据抵押权人的申请，依法拍卖、变卖或者抵债。人民法院对已经依法设定抵押的被执行人及其所扶养家属居住的房屋，在裁定拍卖、变卖或者抵债后，应当给予被执行人六个月的宽限期。上述宽限期届满后，被执行人仍未迁出的，人民法院可以作出强制迁出裁定，并按照《民事诉讼法》第二百二十九条的规定执行。

由此可见，即使是被执行人的唯一住房，抵押权人也可以通过人民法院对该唯一住房进行强制执行。但在法院的执行活动中，执行法官对唯一住房普遍具有畏难情绪，消极对待抵押权人的执行申请。导致抵押权人的权利要从判决文书上的纸面权利实实在在地变为经济利益的过程很复杂。

（四）已为债权设定抵押的财产但被其他债权人申请法院先行查封，抵押权实现非常困难

在抵押人对外负债较多的情况下，抵押物被其他债权人申请法院多轮查封的情况也较常见。实践表明，虽然抵押物被先行查封对抵押权人的优先受偿权不会造成实质不利影响，但会使抵押权人丧失对抵

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

押物的优先处置权，增加抵押物的处置时间及成本，最终影响抵押权的顺利实现。

（五）房地产市场大幅下滑，即使是三折抵押率也无人接盘

债权人抵押债务人或第三人的不动产是为了担保债权金钱的实现，而非成为抵押不动产的产权人。当房地产市场价格持续走高时，由于抵押物在升值，抵押权人在处置该抵押物时会有人愿意接盘，而适当忽略该抵押不动产的位置及商业环境。但当房地产市场出现疲软，即使降低价格也不会有人去参加竞拍，最后流拍导致债权人成为产权人。综上，不动产抵押对于债权的实现并非万无一失。

四、民间借贷担保人圈套的防范

因对担保法无知，不少人误入了高利贷放债人设下的担保人圈套。民间借贷担保人圈套实际上是一种利用民间借贷人的人情关系把第三方卷入债务纠纷的把戏。

高利贷放款人以不相信欠款人有还款诚意为由，让欠款人找亲朋好友为其作担保。当欠款人无力偿还欠款时，放款人就会搬出担保法让第三方承担还款连带责任。如果民间催讨无效，放款人就把第三方与欠款人一同告上法庭。这是民间借贷中常见的现象。

民间借贷担保人圈套基本上都是亲朋好友借高利贷惹的祸。为了防止更多的受害者落入民间高利借贷的担保人圈套，应当通过广泛的宣传教育让广大人民群众认识到其危害。要加强担保法的法律普及，要让广大民众意识到担保人与借款人具有同等重要的经济责任，要像重视借款签约一样重视担保签约。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

为了减少担保人圈套对第三方财产的觊觎，人民法院在民间借贷的民事诉讼中也要担负起保护第三方的责任。在高利贷放债人连带追索担保人的案件中，担保人表示对担保行为有误解的，法院应当裁定担保行为无效。除非放贷人和借款人举证担保人对其承担的担保义务理解无误。只有增加放款人利用法院判决设置担保人圈套的难度，才能有效减少担保人圈套祸害第三方的情况发生。

为了打击高利贷放款人对第三方担保人的坑害，人民检察院应当积极受理落入担保人圈套的第三方对高利贷放款人的合同欺诈控告。

《合同法》第五十二条规定，有下列情形之一的，合同无效：（1）一方以欺诈、胁迫的手段订立合同，损害国家利益；（2）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益；（3）以合法形式掩盖非法目的；（4）损害社会公共利益；（5）违反法律、行政法规的强制性规定。对高利贷人利用法院判决坑害第三方的担保人圈套受害案件，人民检察院应当通过积极受理合同欺诈抗诉申请，帮助受害人维护其合法权益。对于利用担保人圈套坑害第三方造成恶果的高利贷放款人，应当以合同欺诈罪提起公诉，严厉打击。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

案例解读

一、最高额保证合同坑了好心担保人，莫随便担保

典型案例

一份合同还能担保多笔贷款？近年来，银行和小额贷款公司在借款时要求担保人签署最高额保证合同的情况越来越多。于是，不少担保人出于对借款人的信任等，在缺乏对合同充分了解的情况下签字，几笔就把自己搭了进去，如以下案例中的郑某。

郑某，宁海人，无固定职业。2015年，郑某的朋友陈某因资金周转需要，向宁海某小额贷款有限公司借了50万元，并让郑某签了保证合同。几个月后，郑某陪着陈某一起向贷款公司归还了50万元。

不料，近日郑某却接到了法院的开庭传票。原来，2017年7月，该贷款公司将陈某和郑某告上了宁海法院，要求陈某归还30余万元的借款及利息，并要求郑某承担连带清偿责任。

郑某一头雾水，自己不是已经陪陈某把钱还清了吗？后来，郑某才知道，陈某在归还了50万元后又向该贷款公司借了30万元。之后，陈某归还了几千元后就无力偿还，所以被贷款公司诉至法院。

事情清楚了，郑某却不干了，自己明明只签了一份担保合同，怎么要替两笔借款承担担保责任，是不是小额贷款公司设下了圈套？

经承办法官解释，郑某才明白原来自己签的不是一般的保证合同，而是一份最高额保证合同。根据合同规定，郑某要对陈某一年内

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

发生的所有不超过50万元的借款承担保证责任，郑某哪知这合同一签就要管一年，真是后悔莫及。

律师解读

最高额保证，就是指保证人和债权人签订一个总的保证合同，为一定期限内连续发生的借款合同和某项商品交易行为提供保证，只要债权人和债务人在保证合同约定的债权额限度内进行交易，保证人则依法承担保证责任。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第二十三条、第三十七条分别就最高额保证的保证额和保证期间作了规定：最高额保证合同的不特定债权确定后，保证人应当对在最高债权额限度内就一定期间连续发生的债权余额承担保证责任。最高额保证合同对保证期间没有约定或者约定不明的，如最高额保证约定有保证人清偿债务期限的，保证期间为清偿债务期限届满之日起6个月；没有约定债务清偿期限的，保证期间自最高额保证终止之日或自债权人收到保证人终止保证合同的书面通知到达之日起6个月。

最高额保证是保证人在其承诺的额度范围内，对债务人一定期间内连续发生的债权承担保证责任。债权额的确定应当以决算期为准。决算期是保证人与债权人约定的被担保债权的决算日期，是确定最高额保证所担保的债权实际数额的时期。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第二十三条规定：“最高额保证合同的不特定债权确定后，保证人应当对在最高债权额限度内就一定期间连续发生的债权余额承担保证责任。”根据该条规定，最高额保证中保证责任的起算点是“不特定的债权确定后”，即以不特定的债权确定之日作为最高额保证的债权额的决算期。

例如案例中的郑某，莫名其妙地收到传票，要求为陈某承担30余万元的借款及利息连带清偿责任，原因是他签的是一份最高额保证合

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

同，这份合同一签就要管一年，郑某对自己的担保行为后悔莫及。

小提醒

在贷款消费及周转日益成为草根金融的主旋律时，担保人这个角色无疑会接受越来越多且越大的挑战，一般保证、连带保证等常见担保词汇似乎还是很多朋友的“陌生人”时，最高额保证无疑对担保人的相关法律意识及知识提出了更高的要求，所以为避免大家的合法权益遭受伤害，建议大家在涉及担保的时候，一定要认真看合同，谨慎做决定，否则下一个“郑某”或许就是你了。

二、不要轻易为他人作担保，担保责任可不是能随意免除的

典型案例

陈某某的朋友马某某开了一家投资担保公司。2015年7月，马某某求陈某某帮忙筹50万元，并承诺月息为3分。出于好心，陈某某找到了做生意的王某某。酒桌上，当陈某某向王某某谈及向投资担保公司投钱一事时，王某某提出自己和马某某之前并不认识，想让陈某某作担保。陈某某起初不愿意作担保，但眼看如果不签字，就没办法帮马某某促成这单生意。最终，经不住马某某和王某某的劝说，陈某某借着酒劲儿签了字，成为担保人。

然而，借款到期后，马某某却没了踪迹。陈某某和王某某经过打听得知，原来，马某某已经因为涉嫌非法集资被公安机关立案侦查，王某某的钱可能要不回来了。对此，陈某某也非常内疚。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

2016年初，王某某见马某某还钱无望，便将陈某某诉至镇平县法院。

对于王某某的诉讼，陈某某想不通。“钱是马某某借走用的，我没捞到一分钱，再说，马某某已经因为涉嫌犯罪被抓了，王某某应该到公安机关申报债权，即便我是担保人也不应该再承担责任了。”陈某某说。

镇平县法院经审理，判决陈某某偿还王某某50万元及利息。但借款约定利息已超过年息24%，对欠付利息应按照月息2分计算。

律师解读

担保人以借款人构成犯罪作为抗辩事由，法律不支持。近年来，法院审理的很多民间借贷案件都涉及实际借款人构成非法集资罪或非法吸收公众存款罪，最终出借人只起诉担保人。《最高人民法院关于人民法院审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》明确规定，借款人涉嫌犯罪或者生效判决认定其有罪，出借人起诉请求担保人承担民事责任的，人民法院应予受理。因此，法院通常会判决担保人承担责任。

另外，从情理上来说，出借人通常是出于对担保人的信任才会考虑借钱给他人，担保人既然在借条上签字作担保，就应该承担相应的责任。

小提醒

在为他人提供担保前，应考量借款人是否具有还款能力和良好信用，以及为他人作担保后需要承担哪些法律责任，然后根据自身情况，衡量是否提供担保，切莫因碍于情面就轻易为他人作担保。另外，为他人提供担保时最好签订书面协议，在发生纠纷时不至于有理说不清。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三、女大学生负9000万元巨债，揭自然人担保背后隐藏圈套

典型案例

2015年11月，一则“女孩工作3年背负9000万元巨债”的新闻引起了人们的广泛关注。原来是女孩在老板的压力下被登记为一家担保公司的股东，又在一笔巨额银行贷款文件中作为担保人签了名。结果老板破产，女孩背上巨债，飞机高铁都不能坐，想考公务员也不能报名。这究竟是谁的过错？

成为挂名股东，让女孩成为老板的替罪羊，背起了这个沉重的“黑锅”。挂名股东是指出资者与挂名者约定，同意其仅以名义参加设立公司，实际上并不出资，为规避一些经营活动中的风险和障碍，让他人成为挂名股东，甚至是挂名法人。事实上，很多挂名股东往往是因为抵不过人情、抵不过利诱，才会成为股东的，没有利益的驱使，他们又如何甘心应允。然而这些挂名者往往不知道的是，出事了自己就得背黑锅。因此，从挂名股东的角度来说，他们必须增强自身的法律意识，抵制住人情压力和利益诱惑，才能让自己不掉入利欲熏心的旋涡中，独善其身，享受美好生活。

律师解读

欠债9000万元的这个女孩，是在老板要求下成为挂名股东的，签债务担保文件的时候，则是经不住老板和其他员工的劝说，才签字的。很多人认为女孩自己负有责任，的确如此。

在当今中国，市场环境在很多方面还处于非常混乱的状态。在很多不规范的企业，老板对员工的权威都是绝对性的，员工为了保住饭

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

碗，往往不会反抗也不知道该怎么反抗。因此不仅有挂名给空壳公司做股东的，签名作连带责任担保的，还有拿自家房子给公司抵押贷款的，甚至用个人名义申请信用卡贷款给公司用的……一旦成为挂名股东、签了不该签的文件，往往就没有办法脱责了。

因为欺骗和逼迫才成为股东，这当然是值得同情的，那能否以此为由来免责呢？答案是很困难。按照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国公司法〉若干问题的规定（三）》第二十六条的规定："公司债权人以登记于公司登记机关的股东未履行出资义务为由，请求其对公司债务不能清偿的部分在未出资本息范围内承担补充赔偿责任，股东以其仅为名义股东而非实际出资人为由进行抗辩的，人民法院不予支持。名义股东根据前款规定承担赔偿责任后，向实际出资人追偿的，人民法院应予支持。"这是什么意思呢？就是说，一旦出事，如挂名股东的真正老板还不上钱了，债权人就会找到这些背黑锅的挂名股东或挂名担保人，要求还钱。如果这些债权人没有过错，是要优先保障他们的利益的。挂名股东被老板骗了，只能另外找老板追偿。

小提醒

当今是法治社会，一切靠证据说话，签了字的合同摆在那里，作为成年人就应该为自己的所作所为承担责任。在这里律师提醒大家，多留个心眼，千万不要掉入担保圈套！除非你确信自己有代偿能力且你相信借款人值得你去担保！

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

保证合同范本

一、投标保函（试行）

编号:（工____字）第____号

________________（招标人）:

鉴于______（以下简称投标人）参加______项目投标，应投标人申请，根据招标文件，我方愿就投标人履行招标文件约定的义务以保证的方式向贵方提供如下担保：

一、保证的范围及保证金额

我方在投标人发生以下情形时承担保证责任：

1. 投标人在招标文件规定的投标有效期内即______年____月____日后至______年____月____日内未经贵方许可撤回投标文件；

2. 投标人中标后因自身原因未在招标文件规定的时间内与贵方签订《建设工程施工合同》;

3. 投标人中标后不能按照招标文件的规定提供履约保证；

4. 招标文件规定的投标人应支付投标保证金的其他情形。

我方保证的金额为人民币______元（大写:__________）。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

二、保证的方式及保证期间

我方保证的方式为：连带责任保证。

我方的保证期间为：自本保函生效之日起至招标文件规定的投标有效期届满后____日，即至______年____月____日止。

投标有效期延长的，经我方书面同意后，本保函的保证期间做相应调整。

三、承担保证责任的形式

我方按照贵方的要求以下列方式之一承担保证责任：

1. 代投标人向贵方支付投标保证金为人民币____元。

2. 如果贵方选择重新招标，我方向贵方支付重新招标的费用，但支付金额不超过本保证函第一条约定的保证金额，即不超过人民币____元。

四、代偿的安排

贵方要求我方承担保证责任的，应向我方发出书面索赔通知。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的账号，并附有说明投标人违约造成贵方损失情况的证明材料。

我方收到贵方的书面索赔通知及相应证明材料后，在____个工作日内进行核定后按照本保函的承诺承担保证责任。

五、保证责任的解除

1. 保证期间届满贵方未向我方书面主张保证责任的，自保证期间届满次日起，我方解除保证责任。

2. 我方按照本保函向贵方履行了保证责任后，自我方向贵方支付（支付款项从我方账户划出）之日起，保证责任即解除。

3. 按照法律法规的规定或出现应解除我方保证责任的其他情形的，我方在本保函项下的保证责任亦解除。

我方解除保证责任后，贵方应按上述约定，自我方保证责任解除之日起____个工作日内，将本保函原件返还我方。

六、免责条款

1. 因贵方违约致使投标人不能履行义务的，我方不承担保证责任。

2. 依照法律规定或贵方与投标人的另行约定，免除投标人部分或全部义务的，我方亦免除其相应的保证责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3. 因不可抗力造成投标人不能履行义务的，我方不承担保证责任。

七、争议的解决

因本保函发生的纠纷，由贵我双方协商解决，协商不成的，通过诉讼程序解决，诉讼管辖地法院为____法院。

八、保函的生效

本保函自我方法定代表人（或其授权代理人）签字或加盖公章并交付贵方之日起生效。

本条所称交付是指：______________________________。

保证人：____________________

法定代表人（或授权代理人）：______________

______年_____月____日

二、总承包商付款（供货）保函（试行）

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

________（供货商）:

鉴于贵方与________________（以下简称总承包商）就________项目于______年____月____日签订编号为________的《买卖合同》（以下简称主合同），应总承包商的申请，我方愿就总承包商履行主合同约定的货款支付义务以保证的方式向贵方提供如下担保：

一、保证的范围及保证金额

我方的保证范围是主合同约定的货款。

本保函所称货款是指________。

我方保证的金额是主合同约定的货款的____%，数额最高不超过人民币____元（大写：____________）。

二、保证的方式及保证期间

我方保证的方式为：连带责任保证。

我方保证的期间为：自本合同生效之日起主合同约定的总承包商应履行支付货款义务期限届满之日后____日。

贵方与总承包商协议变更货款支付日期的，经我方书面同意后，保证期间按照变更后的支付日期做相应调整。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三、承担保证责任的形式

我方承担保证责任的形式是代为支付。总承包商未按主合同约定向贵方支付货款的，由我方在保证金额内代为支付。

四、代偿的安排

贵方要求我方承担保证责任的，应向我方发出书面索赔通知及总承包商未支付货款的证明材料。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的账号。

在出现贵方与总承包商因货物质量发生争议，总承包商拒绝向贵方支付货款的情形时，贵方要求我方履行保证责任代为支付的，还需提供________部门出具的质量合格的说明。

我方收到贵方的书面索赔通知及相应证明材料后，在____个工作日内进行核定后按照本保函的承诺承担保证责任。

五、保证责任的解除

1. 在本保函承诺的保证期间内，贵方未书面向我方主张保证责任的，自保证期间届满次日起，我方保证责任解除。

2. 总承包商按主合同约定履行了货款支付义务的，自本保函承诺的保证期间届满次日起，我方保证责任解除。

3. 我方按照本保函向贵方履行保证责任所支付的金额达到本保函金额时，自我方向贵方支付（支付款项从我方账户划出）之日起，保证责任即解除。

4. 按照法律法规的规定或出现应解除我方保证责任的其他情形的，我方在本保函项下的保证责任亦解除。

我方解除保证责任后，贵方应自我方保证责任解除之日起____个工作日内，将本保函原件返还我方。

六、免责条款

1. 因贵方违约致使总承包商不能履行义务的，我方不承担保证责任。

2. 依照法律法规的规定或贵方与总承包商的另行约定，免除总承包商部分或全部义务的，我方亦免除其相应的保证责任。

3. 贵方与总承包商协议变更主合同的，需征得我方书面同意，否则我方不再承担保证责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

4. 因不可抗力造成总承包商不能履行义务的，我方不承担保证责任。

七、争议的解决

因本保函发生的纠纷，由贵我双方协商解决，协商不成的，通过诉讼程序解决，诉讼管辖地法院为____法院。

八、保函的生效

本保函自我方法定代表人（或其授权代理人）签字或加盖公章并交付贵方之日起生效。

本条所称交付是指：________。

保证人：__________

法定代表人（或授权代理人）：__________

______年____月____日

三、总承包商付款（分包）保函（试行）

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

编号:(工____字)第____号

________(分包商):

鉴于贵方与(以下简称总承包商)就__________项目于____年__月__日签订编号为________的《分包合同》(以下简称主合同),应总承包商的申请,我方愿就总承包商履行主合同约定的工程款支付义务以保证的方式向贵方提供如下担保:

一、保证的范围及保证金额

我方的保证范围是主合同约定的总承包商应向贵方支付的工程款。

我方保证的金额是主合同约定工程款的____%,数额最高不超过人民币____元(大写:____________)。

本保函所称工程款是指________。

二、保证的方式及保证期间

我方保证的方式为:连带责任保证。

我方保证的期间为:自本合同生效之日起至主合同约定的工程款支付之日后____日内。

贵方与总承包商协议变更工程款支付日期的,经我方书面同意后,保证

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

期间按照变更后的支付日期做相应调整。

三、承担保证责任的形式

我方承担保证责任的形式是代为支付。总承包商未按主合同约定向贵方支付工程款的，由我方在保证金额内代为支付。

四、代偿的安排

贵方要求我方承担保证责任的，应向我方发出书面索赔通知及总承包商未支付主合同约定的工程款的证明材料。索赔通知应写明要求索赔的金额，支付款项应到达的账号。

在出现贵方与总承包商因工程质量发生争议，总承包商拒绝向贵方支付工程款的情形时，贵方要求我方履行保证责任代为支付的，还需提供项目总监理工程师、监理单位或符合相应条件要求的工程质量检测机构出具的质量说明材料。

我方收到贵方的书面索赔通知及相应证明材料后，在____个工作日内进行核定后按照本保函的承诺承担保证责任。

五、保证责任的解除

1. 在本保函承诺的保证期间内，贵方未书面向我方主张保证责任的，自保证期间届满次日起，我方保证责任解除。

2. 总承包商按主合同约定履行了工程款支付义务的，自本保函承诺的保证期间届满次日起，我方保证责任解除。

3. 我方按照本保函向贵方履行保证责任所支付金额达到本保函金额时，自我方向贵方支付（支付款项从我方账户划出）之日起，保证责任即解除。

4. 按照法律法规的规定或出现应解除我方保证责任的其他情形的，我方在本保函项下的保证责任亦解除。

我方解除保证责任后，贵方应自我方保证责任解除之日起____个工作日内，将本保函原件返还我方。

六、免责条款

1. 因贵方违约致使总承包商不能履行义务的，我方不承担保证责任。

2. 依照法律法规的规定或贵方与总承包商的另行约定，免除总承包商部分或全部义务的，我方亦免除其相应的保证责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3. 贵方与总承包商协议变更主合同的，如加重总承包商债务致使我方保证责任增加的，需征得我方书面同意，否则我方不再承担因此而加重部分的保证责任。

4. 因不可抗力造成总承包商不能履行义务的，我方不承担保证责任。

七、争议的解决

因本保函发生的纠纷，由贵我双方协商解决，协商不成的，通过诉讼程序解决，诉讼管辖地法院为________法院。

八、保函的生效

本保函自我方法定代表人（或其授权代理人）签字或加盖公章并交付贵方之日起生效。

本条所称交付是指:____________。

保证人:__________

法定代表人（或授权代理人）:__________

______年____月____日

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第四章 赠与合同的签约技巧与圈套规避

签约必知

一、什么是赠与合同

赠与合同是赠与人将自己的财产无偿给予受赠人，受赠人表示接受赠与的合同。其中，出赠财产的一方为赠与人，接受赠与的一方为受赠人。赠与合同不同于赠与行为，因为赠与是赠与人的单方法律行为，而赠与合同是以赠与为内容的协议，是双方法律行为。如果仅有赠与人的意思表示，而没有受赠人接受赠与的意思表示，赠与合同就无法成立。

赠与合同可分为：现实赠与合同与非现实赠与合同；无条件赠与合同与附条件赠与合同。

二、赠与合同的特征与性质

（一）赠与合同的特征

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

1. 赠与合同是转移财产所有权的合同

在赠与合同中，赠与人将其享有所有权的财产无偿给予受赠人，从而使受赠人取得该财产的所有权。

2. 赠与合同是无偿合同

无偿性是赠与合同最突出的一个特征。受赠人在取得赠与物所有权的同时，不需要向赠与人给付任何对价，即受赠人纯获利益。而赠与人向受赠人给付财产，也不从受赠人那里获得任何补偿或者回报。

3. 赠与合同是单务合同

一般情况下，赠与人负有给付的义务而不享有权利，受赠人享有接受财产的权利而不承担任何给付义务。在附义务的赠与合同中，受赠人要承担一定的义务，并以此作为取得赠与物所有权的一个条件，但这一义务对受赠人所产生的负担是远远低于其所获得的利益的。

4. 赠与合同既有诺成合同的特点，又有实践合同的特点

一般地，赠与合同自受赠人表示接受赠与时成立，不要求以接受赠与物作为合同成立的要件，从而表现为诺成合同的特点。但公民之间的赠与关系或者当事人有特别约定的合同，可以赠与物交付作为合同成立的要件，使得这部分合同具有实践合同的特点。

（二）赠与合同的性质

在我国，关于赠与制度争论最多的莫过于赠与合同的性质。争议内容为赠与合同是诺成合同还是实践合同。这一争议主要发生在《合同法》颁布之前。《合同法》颁布之后，根据其中的规定，赠与合同的性质无须争论了，即赠与合同为诺成合同。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三、赠与合同的订立与履行

（一）赠与合同的订立

（1）赠与合同的内容要具体、明确，主要包括：合同当事人双方、赠与的财产名称、财产目前状况、赠与合同履行的时限以及方式、赠与是否附条件以及附什么条件、赠与合同的违约责任以及争议解决方式。

（2）从赠与人的角度考虑，若赠与行为在交付财产或转移权利之前有可能撤销，建议不对赠与合同进行公证，因为一旦公证将不可以撤销；从受赠人的角度考虑，若担心赠与人在赠与财产权利转移之前撤销赠与，则应积极劝说赠与人将赠与合同进行公证。

（3）如果赠与人在赠与财产时对受赠人有一定的要求，则可作为一个赠与的条件。如果受赠人无法满足赠与人提出的条件，或者受赠人的行为让赠与人不满意，则赠与人可以名正言顺地拒绝履行赠与义务。

（4）赠与的财产依法需要办理登记等手续的，应当约定办理有关手续的内容。

（5）赠与人应在赠与合同中说明赠与财产存在的瑕疵，否则由此给受赠人造成损失的将承担责任。

（二）赠与合同的履行

1. 赠与合同的赠与人主要义务

赠与合同的赠与人义务可以归结为一条，即交付赠与财产的义务。赠与人应按照合同（书面合同或口头合同）将赠与物交与受赠

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

人。如果赠与的财产需要办理登记等手续，应当办理有关手续。赠与合同生效后，赠与人不交付赠与的财产的，受赠人可以请求交付。因赠与人故意或者重大过失致使赠与的财产毁损、灭失，造成受赠人损失的，赠与人应当承担损害赔偿责任。但是，在特殊情形下，赠与人也可以不履行交付财产的义务。

2. 赠与合同的受赠人主要义务

受赠人履行的义务须为合法的赠与合同中约定的义务。如果所约定的义务违背公序良俗或者法律规定，则赠与合同无效，其自始就不具备法律约束力，也就不存在撤销赠与的问题。履行道德义务的赠与合同和非履行道德义务的赠与合同，这是根据赠与人赠与的目的是否是履行道德上的义务而划分的，如果赠与人对受赠人在道德上有扶助的义务，如养子女因生父母生活比较困难而约定赠与一定财物的合同，即为履行道德义务的赠与合同。非履行道德义务的赠与合同是指赠与人并不以履行道德义务为目的的赠与合同。履行道德义务的赠与效力较强，即使非书面的非现实赠与，赠与人也不得任意撤销应负交付赠与物的义务；而非书面的非现实赠与，若是非履行道德义务的，赠与人于标的物交付前或登记之前，可以任意撤销。

3. 对不履行赠与合同的情形能否要求赔偿

《合同法》规定，因赠与人故意或者重大过失致使赠与的财产毁损、灭失的，赠与人应当承担损害赔偿责任。故意是指行为人预见到自己行为的后果，仍然希望或者放任结果发生的心理状态。过失是行为人违反其应尽和能尽的注意义务的行为的心理状态。根据过失的轻重程度，可以将其分为轻过失和重大过失：欠缺一个谨慎之人所应有的注意而致人损害构成轻过失；未达到一个疏忽之人所能达到的注意而致人损害构成重大过失。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

普通赠与合同中的赠与人不承担损害赔偿责任，只有具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同中的赠与人才可能承担损害赔偿责任，并且仅仅是在因其故意或者重大过失而致使赠与的财产毁损、灭失的情况下才承担该责任。也就是说，在因轻过失而致使赠与的财产毁损、灭失的情况下，赠与人不承担损害赔偿责任。

4. 赠与人可不履行合同的条件

赠与人不再履行赠与义务，应当符合下列法定条件：一是经济状况显著恶化，但应是发生在赠与合同成立之后，而不是成立之前。如果自身的经济状况本已十分不好，仍向他人表示赠与意思，实际上其赠与的意思表示多无诚意，赠与合同也无履行基础。二是经济状况显著恶化，致使严重影响企业的生产经营，或者使个人的家庭生活发生困难，不能维持自己的正常生计，不能履行扶养义务等。符合上述条件的，不论赠与合同以何种方式订立，赠与的目的性质如何，赠与人都可以不再履行尚未履行的赠与义务。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

签约圈套识别与规避

一、赠与合同签订时须审查的事项

赠与合同以其无偿赠与性成为所有合同中极具特色的一类合同，那么在赠与合同的审查过程中，有什么值得注意的风险点呢？

1. 赠与合同是双方民事法律行为

赠与合同，是双方民事法律行为。赠与的要约要经承诺后，赠与合同才会成立。若受要约人拒绝承诺的，则赠与合同不能成立。因此，在赠与合同的订立过程中，往往会有类似“乙方同意接受上述赠与”的表述出现，表示受赠人的承诺、对赠与内容的接受。

2. 明确赠与合同的订立主体

即明确赠与合同中各方当事人的身份。一般订立赠与合同的双方为赠与人与受赠人，但在多方赠与合同中，也存在除了上述身份之外的其他身份，如附扶养义务赠与合同中的赡养人。如果是有多位受赠人的情形，受赠人可以表述为受赠人一、受赠人二、受赠人三，之后说明本赠与合同所指受赠人是指包括多位受赠人在内的全体受赠人。

3. 详细列出赠与的内容

即写明赠与的具体标的物。赠与标的物可以是动产，也可以是不动产。但是不论赠与标的物为何，其信息都应当真实准确，避免因信息错误给当事人带来经济损失或者引起其他纠纷。若赠与的是房产，则应当写明房产的地址、自然状况、产权证号等信息；若赠与的是动

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

产，则应当写明动产的形态、数量、交付方式等。此处应当注意的是，在股权赠与合同中，“股权”这一表述指向的只能是有限责任公司的股权，而若是股份有限公司股份的赠与，则应该表述为“股份”赠与，此时“股权”的表述并不恰当。

4. 明确当事人的权利义务

由于赠与合同是无偿合同，赠与人自愿将财产赠与受赠人，一般会要求受赠人承担一定责任。例如，附扶养义务的赠与合同，当事人在订立合同时应当就受赠人的赡养义务内容进行明确的约定，避免因约定不明致使赠与人权利受到损害。再如，双方可以约定：“自本件赠与成立之日起，乙方应付扶养甲方的义务。乙方受赠后，如违背前条约定的扶养义务，甲方得撤销赠与。”

在赠与合同中，一般不要求赠与人承担瑕疵担保义务，但有两种例外情形。其一，附义务的赠与合同，赠与的财产有瑕疵的，赠与人在所附义务的限度内承担与出卖人相同的瑕疵担保责任。因此在附义务的赠与合同中，此项条款的约定就成为必要，避免了因赠与财产的瑕疵给受赠人造成损害。例如在附义务的赠与中当事人可以约定，赠与财产有瑕疵的，受赠人可以要求赠与人承担相应的损害赔偿责任。其二，赠与人故意不告知瑕疵或保证无瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。所谓保证无瑕疵，指保证赠与财产普通的无瑕疵，而非保证具有特定品质。所谓造成受赠人损失，解释上认为属于信赖利益的损失，不包括赠与物完全无瑕疵时应得利益的损失。

当事人明确各自的权利义务，对于赠与合同的顺利履行及各方及时承担自己的责任至关重要。

5. 合同撤销权的约定

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

赠与合同的撤销是实务中经常出现问题的领域。赠与的撤销分为任意撤销和法定撤销两种。

赠与人行使任意撤销权的条件为：其一，赠与财产的权利还未转移。赠与动产的，动产还未交付；部分交付的，仅能对未交付的部分行使撤销权。赠与不动产的，尚未办理过户登记手续。其二，不属于救灾、扶贫社会公益、道德性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同。因此，具有救灾、扶贫等社会公益、道德义务性质的赠与合同或者经过公证的赠与合同，赠与人不交付赠与的财产的，受赠人可以要求交付。因此赠与合同会有这样一项规定：“本赠与合同经公证之后不可撤销。”

受赠人有下列情形之一的，赠与人可以行使法定撤销权撤销赠与：（1）严重侵害赠与人或者赠与人的近亲属；（2）对赠与人有扶养义务而不履行；（3）不履行赠与合同约定的义务。其中第二项和第三项在实务中的认定较为困难，且根据“谁主张，谁举证”的原则，应当由赠与人对受赠人未履行扶养义务、未履行合同约定的义务进行举证。

6. 赠与合同的生效

某些赠与合同需要公证。当事人往往会约定赠与合同经公证后生效，此时双方当事人签字或盖章并不是合同唯一的生效要件，当事人要注意这里合同生效的时间已经发生了变化。例如，合同约定“本合同签订之后须经公证机关公证，使得成立与生效”，则该合同自公证之日起生效。

7. 赠与人的穷困抗辩权

由于赠与合同的特殊性，法律给予了赠与人一定的保护。赠与合同成立后，若赠与人的经济状况显著恶化，严重影响其生产经营或家

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

庭生活的，赠与人有权不再履行尚未履行的赠与义务。但是对于已经履行的部分，不得反悔。因此，在赠与合同中当事人若对此条款进行了明确约定，对于保护赠与人的权利会起到积极的作用。

以上为在审查赠与合同过程中需要注意的事项，其中，合同中当事人对于权利义务的约定以及撤销权的规定是赠与合同最重要的风险点。

二、赠与合同圈套识别、防范与规避

1. 逃避债务的赠与合同

这是一种比较常见的赠与合同，债务人通过赠与行为达到逃避债务的目的，即为了逃避债务而与他人订立赠与合同，将自己的财产无偿给予他人。这种赠与合同从表面上看是合法的，但是因赠与人是以赠与合同为手段，以期达到逃避债务这一非法目的，从而损害了第三人（即赠与人的债权人）的利益。因此，应该认定该赠与合同无效。

2. 买房“赠送面积”圈套

“赠送面积”已经成了房地产市场的一种主流方式，尤其是成交低迷时，更是被众多项目效仿。想要也好，怕要也罢，各个楼盘都争先恐后地“送”起来了，因此，如何踏踏实实地拿到赠送面积，如何降低风险，这才是当务之急。

赠送面积并不同于正常购买面积，一般不能计入产权面积，因此不能用于投资、抵押，拆迁时也不会得到补偿。大多数开发商不会将赠送面积写入合同内，购房者最好要求将赠送内容写入补充协议中。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

买房人首先要清楚赠送局部的真实情况，无论是面积还是精装修，抑或是物业费，购房人都要先了解清楚，如果赠送的附加值是切切实实的，对于购房者来说肯定是一件好事。但最重要的还是要在购买房屋之前，尽量要求把赠送面积的详细条款切实写入合同附件当中，形成文字性的合同，只有这样才能真正受法律保护。对于开发商的口头许诺，不要相信。

3. 赠与合同圈套防范

（1）在赠与合同中，权利转移涉及有关部门批准的，应当在合同中明确。例如，赠与房屋合同就需要到房管部门办理房屋所有权转移的手续，如果没有办理手续，赠与无效。

（2）在赠与合同中，要附加赠与人有权处理赠与财产的证明文件，确保赠与行为的合法有效。

（3）赠与的标的物必须是赠与人所有的或者赠与人有权处理的财产或者某种权利，赠与人不能把不属于自己或者自己无权处理的财产或者权利赠送他人，否则，就对他人的合法权益构成侵害。如果假借赠与名义实施行贿、索贿，以谋取非法利益的，则属于违法犯罪行为。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

案例解读

一、赠与财物何时转移所有权

典型案例

李某要把一处房产赠与其孙子，为了明确赠与关系，以免其他亲人对该处房产产生争议，双方签订了赠与合同，此后李某把房子交给了其孙子，其孙子也一直在该处房屋中居住。后来李某认为孙子对其不好，想收回该房屋。其孙子认为，李某已将该房产赠与他，房产已归其合法所有。李某经咨询律师得知，由于没有办理房屋过户手续，房屋所有人依然是李某，而不是其孙子，房屋的所有权并没有转移。

律师解读

曾经有学者认为，赠与合同是实践性合同。所谓实践性合同是指除双方意思表示一致外还须交付标的物才能成立的合同。也就是说，仅凭双方当事人达成一致，签订赠与合同，还不能产生一定的权利义务关系，赠与人还必须把赠与物交付给另一方，并履行完相关的法律手续，才能产生法律效力。在一方没有交付赠与物前，或者没有办理相关法律手续，法律权利没有转移前，除法律规定的极少数赠与合同外，赠与人可以不再赠与，也就是说，可以不履行赠与合同规定的义务。

《合同法》第一百八十六条规定，赠与人在赠与财产的权利转移之前可以撤销赠与。第一百八十七条规定，赠与的财产依法需要办理登记等手续的，应当办理有关手续。依据这两条法律规定，在本案

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

中，尽管李某签订了赠与合同，也把房屋交付给孙子了，但由于没有办理房屋过户手续，房屋所有人依然是李某，李某仍然有权利撤销赠与，要回该房屋。

因此，赠与双方一定要认清赠与合同的性质。对于赠与人来说，只要没有交付赠与物或者没有办理权利转移手续，如果不想再赠与了，从法律层面上来说，就完全可以不再赠与了，可以不再履行赠与合同的赠与义务。千万不要以为自己签订了赠与合同，自己就有法律义务要交付赠与物，就要履行合同约定的义务。对于受赠人来说，千万不要以为签订了赠与合同就可以得到法律的保障，就有权利得到赠与物。

要使赠与合同真正得到履行，一定要及时交付赠与物以及办理相关的法律手续。不需要办理权利登记手续的交付相关物品就可以了；需要办理权利登记手续的，只有办理了权利转移登记手续后才能产生相关法律效力。

小提醒

为了使赠与合同签订之后产生法律效力，对双方都具有法律约束力，合同双方可以去公证处对赠与合同进行公证。经过公证处公证的赠与合同的法律效力就大不相同了，对双方主要是对赠与方就具有了法律约束力，赠与方就有义务按照合同的约定履行义务、交付赠与物。

二、赠与儿子房产后能否撤销赠与

典型案例

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

2000年5月，老万夫妇把自己的一处房产赠与儿子小万并签订了房产赠与合同，合同约定：老万夫妇在其所赠与的房屋内享有居住权，直至去世。双方将该份赠与合同进行了公证，此后小万办理了房屋产权的变更登记，将该房产权属登记在自己名下。2004年8月，小万的妻子朱某因琐事与老万发生争吵，并动手与老万撕扯。老万打电话报警，此事经民警调解，暂时平息，但双方从此心存芥蒂。2007年10月，老万夫妇思来想去，把儿子、儿媳一同告上了法庭，要求撤销他们与儿子之间签订的房产赠与合同。

法院经审理认为，合法的赠与合同受法律保护。老万夫妇将其房产赠与儿子小万，小万也接受了赠与，双方签订了书面赠与合同，并依法进行了公证，办理了房屋过户手续等相应的权属变更登记，双方间赠与合同已经成立并生效，非有法定情形，不得撤销赠与。原告老万虽遭儿媳朱某打骂，但朱某并不是该赠与合同的受赠人，根据合同相对性原理，她的行为不受该合同的约束。赠与合同签订后，老万夫妇一直居住在其所赠与的房屋内，原告的证据不足以证明受赠人小万严重侵害了老万夫妇的人身权、财产权。所以法院作出一审判决：驳回原告的诉讼请求。

律师解读

本案是一起发生在父母、子女之间的房屋赠与合同纠纷案件，包含大量的家庭伦理道德因素。承办法官曾试图从维护亲情、维护家庭和睦的角度出发，尽力做了大量调解工作，希望可以妥善化解家庭矛盾。但是，由于原被告双方情绪对立、矛盾尖锐、意见分歧较大，最终未能实现和解或达成调解协议。

《合同法》第一百九十条规定：“赠与可以附义务。赠与附义务的，受赠人应当按照约定履行义务。”第一百九十二条规定：“受赠人有下列情形之一的，赠与人可以撤销赠与：（一）严重侵害赠与人

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

或者赠与人的近亲属；（二）对赠与人有抚养义务而不履行；（三）不履行赠与合同约定的义务。赠与人的撤销权，自知道或者应当知道撤销原因之日起一年内行使。”

本案的赠与合同是附义务赠与合同，受赠人小万的义务是保障赠与人老万夫妇的居住权。事实上，老万夫妇亦一直居住在其赠与儿子的房屋内。由于家庭琐事，老万与儿媳发生冲突，遭到儿媳朱某打骂，从情理上讲，朱某的做法是不对的。但朱某并不是该赠与合同的受赠人，根据合同相对性原理，她的行为不受该合同约束。原告未能提供足够的证据证明受赠人小万严重侵害了老万夫妇的人身权、财产权，所以法院判决驳回了原告的诉讼请求。

小提醒

从道德层面上来讲，两被告作为原告的儿子、儿媳，更应该妥善安排、处理好家庭矛盾，兼顾自己的小家庭生活与照顾好长辈，解决家庭矛盾关键在于彼此的体谅与宽容。

三、赠与财物造成损害谁担责

典型案例

王某赠与陈某一套机器设备折算价款100万元，在该赠与合同中，王某要求陈某承担20万元债务代偿义务，后发现该赠与物存在严重质量问题，给陈某造成了50万元的损失。陈某认为，王某明知设备有问题而故意不告知，要求王某承担50万元损害赔偿责任。

律师解读

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

赠与合同是典型的无偿合同，即一方给付对方利益，对方取得该利益时并不支付任何报酬的合同。因此，赠与方作为无偿给付方往往只应承担较低的注意义务，承担较低的瑕疵担保责任。在一般赠与中，赠与人原则上不负瑕疵担保责任，而在附义务赠与中，因受赠人负有履行义务，其虽受有利益，也须履行义务。

《合同法》第一百九十一条规定，赠与的财产有瑕疵的，赠与人不承担责任。附义务的赠与，赠与财产有瑕疵的，赠与人在附义务的限度内承担与出卖人相同的责任。赠与人故意不告知瑕疵或者保证无瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。

从赠与物瑕疵责任上看，赠与的财产有瑕疵的，赠与人不承担责任。附义务的赠与就其受赠人履行义务方面而言，受赠人有如同买受人的地位，由此赠与人需在附义务的限度内承担与出卖人相同的责任。但是，赠与人故意不告知瑕疵或者保证无瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。

在此需要解释的是，在我国的附义务的赠与合同中，所附义务的内容标的一般不会超过赠与标的本身。

附义务的赠与中掺入赠与人的故意不告知瑕疵或者保证无瑕疵的主观因素，赠与人该如何承担责任？

以本案为例，首先根据《合同法》第一百九十一条规定第一款，赠与人在附义务的限度内承担与出卖人相同的责任，即王某仅在20万元的范围内承担责任，但该条第二款规定，赠与人故意不告知瑕疵或者保证无瑕疵，造成受赠人损失的，应当承担损害赔偿责任。适用该款规定则王某应赔偿50万元损失。

小提醒

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

消费者买东西时常常遇到“买一赠一”的情形，商家赠与是附义务的或是有条件的，即购买价值更大的商品。因而接受的赠与品仍然是通过有价交换而取得的，只不过消费者不必直接就该商品的价格负担付款义务，付款义务已经转移到赠与前提条件的商品买卖中了。因此，该赠与品若有质量问题，出卖人应在赠品的价值内负赔偿责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

赠与合同范本

一、赠与合同

甲方（赠与人）:____________

住所:________________

有效证件号码:________________

乙方（受赠人）:________________

住所:____________________

有效证件号码:________________

甲方自愿将其下所有的不动产房产赠与乙方。按照合同法等有关法律规

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

定，双方自愿达成赠与房产协议如下：

第一条 甲方自愿将其房产赠与乙方，乙方自愿接受该房屋。该房屋具体状况如下：

（一）坐落于____，建筑面积____平方米。

（二）赠与房屋的所有权证证号为____。

（三）房屋平面图及其四至范围见附件一。

（四）土地使用权取得的方式：

该房屋占用范围内的土地使用权随该房屋一并赠与。

该房屋的相关权益随该房屋一并赠与。

第二条 因甲方____，此房产的所有房款和税费均已有乙方代甲方支付，由甲方所购该房产并取得该房产所有权证。经协商一致，甲方愿将该房屋赠与乙方，并在乙方能办理过户手续时积极协助办理。

第三条 甲方保证房屋在此赠与合同签订前以及合同签订后一直到过户完毕期间该房屋权属状况完整和其他具体状况完整，并保证房屋不受他人合法追索。

第四条 甲方未经乙方同意不得将此房产抵押、转卖或出租给他人，否则抵押、转卖或出租行为无效。如因上述行为造成乙方不能取得赠与房产的，甲方应如数补偿或退还乙方代为支付的所有房款和代交的其他所有税费。

第五条 甲方赠与乙方房产，本合同在双方签订经公证处公证后不可撤销。

第六条 在乙方能办理该房屋过户手续时，甲方应按约定积极协助乙方转移办理过户手续。

第七条 甲、乙双方定于____时正式办理过户该房屋，双方定于____前向有关部门申请办理相关附属设施和相关权益的更名手续。在乙方领取《房屋所有权证》后，按有关规定向土地管理部门申请办理该房屋土地使用权变更手续。甲方未按规定履行以上义务的，则按下列约定承担违约责任：______________________________。

第八条 甲、乙双方确认，虽然房屋所有权证未作记载，但依法对该房屋享有共有权的权利人均已书面同意将该房屋赠与乙方。

第九条 本契约未尽事宜，甲、乙双方可另行订立补充条款或补充协议。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

补充条款或补充协议以及本契约的附件均为本契约不可分割的部分。

第十条 本合同自甲、乙双方签订之日到公证处公证之日起生效。

第十一条 甲、乙双方在履行本合同中若发生争议，应协商解决。协商不成的，提交北京仲裁委员会仲裁。

第十二条 本合同一式____份。其中甲方留执____份，乙方留执____份，为公证留执公证处____份，为申请房屋所有权转移登记提交房屋权属登记机关一份。

第十三条 甲、乙双方约定补充条款如下：________________________

附件一

文本：房屋平面图。

甲方（签章）：__________________ 乙方（签章）：__________________

证件身份证号码：______________ 证件身份证号码：______________

地址：______________________ 地址：______________________

联系电话：__________________ 联系电话：__________________

签约日期：__________________ 签约日期：__________________

二、动产赠与合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

甲方（赠与人）:________________

住址:____________________

乙方（受赠人）:________________

住址:____________________

甲、乙双方就赠送____________（写明赠与标的物）事宜达成协议如下：

一、甲方将其所有的____________（写明标的物）赠送给乙方，其所有权证明为________________（写明证明甲方所有权的证据名称）。

二、赠与财产的状况

1. 名称:____________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

2. 数量：____________

3. 质量：____________

4. 价值：____________

三、赠与目的：____________

四、赠与物的交付

1. 交付时间：____________（写明交付的具体时间）

2. 交付地点：____________（写明具体的交付地点）

五、乙方应在____________（写明具体的期间）期限内办理所有权转移的手续，逾期不办的，视为拒绝赠与（也可以约定其他条件）。

六、合同争议的解决方式：本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下列第____种方式解决：

1. 提交________仲裁委员会仲裁；

2. 依法向人民法院起诉。

七、本合同未作规定的，按照《中华人民共和国合同法》的规定执行。

八、其他约定事项：____________。

九、本合同自____日起生效（可以写具体的生效时间，也可以写自当事人签章之日起生效）。

十、本合同一式两份，双方各执一份。

甲方（签章）：__________________　　乙方（签章）：__________________

______年____月____日　　______年____月____日

三、不动产赠与合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

赠与人：____________（以下简称甲方）

受赠人：____________（以下简称乙方）

双方缔结如下赠与合同：

第一条 甲方将其所有的不动产依以下各条约定赠与乙方。

第二条 甲方会同乙方于______年____月____日进行后续的不动产移转登记及转让手续。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第三条 前条的转让系以现有状况下交付乙方。而自签约日始至______年____月____日止，乙方可以继受为不动产建筑物的出租人。

甲方须将前述房屋租赁合同交付乙方。

第四条 乙方受赠不动产后，应负扶养甲方夫妻之责。但，乙方应将不动产租赁所得租金____元于每月____日前交付甲方。但，当甲方夫妻之一生病时，或乙方生子时，双方可重新酌商前述但书的约定。

第五条 乙方如有下列情形之一时，甲方可撤销本合同：

（一）无法履行前述的扶养义务时；

（二）对甲方犯下重大罪行。

第六条 乙方若因前条任一事由导致撤销合同时，不得将不动产转让，并应立即将之归还甲方。

第七条 根据第二条所述不动产于办理移转登记或交付日之前损坏时，则撤销不动产建筑物的赠与，而仅赠与土地使用权。

乙方可不支付第四条但书中的扶养费。

第八条 合同争议的解决方式：本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由当地工商行政管理部门调解；协商或调解不成的，按下列第____种方式解决：

（一）提交____仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九条 其他约定事项：

____

不动产标示：

（1）土地使用权：

坐落于________市________街____号。

面积：____平方米。

（2）建筑物：

本造房屋二层。

面积：一楼____平方米，二楼____平方米。

上列建筑物正处于租赁中。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

本合同一式两份，甲、乙双方各执一份为凭。

赠与人（甲方）:________________　　受赠人（乙方）:__________________

_______年____月____日　　_______年____月____日

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第五章 劳动合同的签约技巧与圈套规避

签约必知

一、劳动合同的含义和特征

劳动合同是指劳动者与用人单位之间确立劳动关系，明确双方权利和义务的协议。

劳动合同具有以下几个特征：

（1）劳动合同主体具有特定性。一方是劳动者，即具有劳动权利能力和劳动行为能力的中国人、外国人和无国籍人；另一方是用人单位，即具有使用劳动能力的权利能力和行为能力的企业个体经济组织、事业组织、国家机关、社会团体等用人单位。双方在实现劳动过程中具有支配与被支配、领导与服从的从属关系。

（2）劳动合同内容具有劳动权利和义务的统一性和对应性。没有只享受劳动权利而不履行劳动义务的，也没有只履行劳动义务而不享受劳动权利的。一方的劳动权利是另一方的劳动义务，反之亦然。

（3）劳动合同客体具有单一性，即劳动行为。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（4）劳动合同具有诺成、有偿、双务合同的特征。劳动者与用人单位就劳动合同条款内容达成一致意见，劳动合同即成立。用人单位根据劳动者劳动的数量和质量给付劳动报酬，不能无偿使用劳动力。劳动者与用人单位均享有一定的权利并履行相应的义务。

（5）劳动合同往往涉及第三人的物质利益关系。劳动合同必须具备社会保险条款，同时劳动合同双方当事人也可以在劳动合同中明确规定有关福利待遇条款，而这些条款往往涉及第三人物质利益待遇。

二、劳动合同的条款及效力

（一）劳动合同的条款

劳动合同的条款包括必备条款和约定条款两部分。

1.劳动合同的八大必备条款

（1）劳动合同期限，是指双方当事人所订立的劳动合同起始和终止时间，也是劳动关系具有法律效力的时间。

（2）工作内容和工作时间。工作内容主要包括劳动者从事劳动的工种和岗位，应完成的生产（工作）任务等内容，工作时间主要是指劳动者为用人单位进行劳动的时间，包括工时制度和休息休假等。

（3）劳动保护和劳动条件，包括劳动安全卫生的设施、设备及防护措施，女工和未成年人的特殊保护，以及为劳动者提供的保证生产（工作）任务顺利进行的各种物质条件和生产（工作）环境。

（4）劳动报酬，是指劳动者劳动成果的返还和履行劳动合同义务后应当享有的权利，包括劳动者的工资、奖金、津贴和补贴等内容。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（5）社会保险，是指国家通过强制保险的方法，来保障劳动者基本生活需求的一种社会保障制度，包括用人单位应当按照国家和省有关规定为劳动者参加的社会保险。

（6）劳动纪律，包括用人单位规章制度、劳动纪律等内容及其执行程序。

（7）劳动合同终止的条件，主要指劳动合同期满或者法定终止条件或当事人约定条件出现，劳动合同的法律效力即行消灭，双方当事人之间的权利义务关系终止。

（8）违反劳动合同的责任，是指当事人不履行劳动合同或者不完全履行劳动合同，所应承担的相应法律责任。

2. 劳动合同的约定条款

劳动合同除以上必备条款外，劳动合同当事人还可以通过协商订立约定条款。双方当事人可以就职业技能培训、保守商业秘密等事项，约定双方的权利和义务。但双方的约定条款不能违背法律、法规和有关规章的规定。

（二）劳动合同的无效

劳动合同必须是具有签约资格的当事人按照平等自愿、协商一致的原则，依法订立，内容应当具备法定条款，并须合法，合同形式应采用书面形式，否则，将被确认无效。

1. 什么是无效劳动合同

无效劳动合同是指所订立的劳动合同不符合法定条件，不能产生当事人预期的法律后果的劳动合同。我国《劳动法》第十八条规定，下列劳动合同无效：（1）违反法律、行政法规的劳动合同；（2）采取欺诈、威胁等手段订立的劳动合同。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

2. 受欺诈而订立的劳动合同无效

欺诈是指一方当事人故意捏造虚伪情况，或者歪曲、掩盖真实情况，使对方陷入错误认识而与之签订劳动合同。

3. 受威胁而订立的劳动合同无效

威胁是指以某种现实或将来的危害使他人陷入恐惧而签订劳动合同的行为。

4. 未达到法定条件的劳动合同无效

劳动者订立劳动合同，应当具备作为劳动合同主体一方应具备的条件，否则，将导致合同无效。用人单位在与劳动者订立劳动合同之前，都应对其条件进行审查，避免与不具备条件的劳动者签订劳动合同。劳动者订立劳动合同的条件主要有以下几点：

（1）符合法定劳动年龄。根据法律规定，公民的法定劳动年龄是年满16周岁。文艺、体育和特种工艺单位招用未满16周岁的未成年人，必须依照国家的有关规定，履行审批手续，并保障其接受义务教育的权利。

（2）有劳动行为能力，是指身体健康，能正常参加劳动，取得劳动权利和承担劳动义务的资格；有部分劳动行为能力，是指身体存在部分缺陷，不能完全参与劳动。

（3）人身自由，能正常享受劳动权利和履行劳动义务。即劳动者没有因被人民法院判处刑罚或被公安机关收容审查、拘留、逮捕或送劳动教养而失去行动自由。

（4）尚未与其他用人单位订立劳动合同。每一个劳动者一次只能与一家用人单位订立劳动合同，而不能同时与两个或多个用人单位签订建立劳动关系的劳动合同。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

5. 劳动合同中“工伤概不负责”的条款无效

在订立劳动合同的过程中，有的用人单位如一些私营企业、三资企业无视劳动者的平等就业权及基本人权，违反法律和行政法规中关于劳动保护、工作时间、对妇女儿童的特殊保护等规定，在劳动合同中约定“工伤概不负责”“伤残医疗费用自理”等免责条款，这些条款均违反了劳动保护的有关规定，属无效条款。但应注意的是，这类条款无效，如不影响劳动合同其他部分的效力的，其他部分仍然有效。

6. 劳动合同中约定“不得结婚”“不得怀孕”的条款无效

劳动合同中关于劳动者在合同期内“不得结婚”“不得怀孕”的约定，明显违反了国家法律的强制性规定。因为婚姻自由和生育权利是我国宪法和法律赋予公民的一项基本人身权利。用人单位在劳动合同中约定的劳动者在合同期内“不得结婚”“不得怀孕”的内容违反法律的强制性规定，依照《劳动法》第十八条第一款的规定，该条款属无效。值得注意的是，该条款的无效并不影响劳动合同其他条款的效力，其他部分仍然有效。劳动者有权要求用人单位继续履行劳动合同，如果用人单位拒绝履行，劳动者有权要求用人单位承担违约责任。

7. 劳动合同被确认无效后当事人应当承担的民事责任

因导致劳动合同无效的原因不同，订立合同后的履行程度也不同，引起的法律后果和当事人承担的民事责任也不尽相同，劳动合同被确认无效后当事人承担的民事责任主要形式有返还财产和赔偿损失。

三、签订劳动合同的十大注意事项

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（1）签订合同时，劳动者首先要弄清单位的基本情况，要判断是否是合法企业，要知道它的法人代表姓名、单位地址、电话，这些信息可以通过上网查询工商登记信息获取，同时，要求将这些内容明确写在合同中。

（2）劳动者要弄清自己的具体工作，并要求在合同中写明工作的内容和具体地点。例如，张某家住北京市海淀区四季青桥附近，她到离家很近的一个连锁超市应聘就职。过了一段时间，公司将她调到远郊大兴的连锁店工作，因而产生纠纷。这起劳动争议案的焦点是合同约定的工作具体地点不详，因合同上只写了张某要在北京工作，导致败诉。

（3）劳动报酬要定清楚，避免口头约定。标准工资是多少？有没有奖金？奖金是根据什么标准发放的？这些数据一定要在合同中体现，不要轻信老板的口头承诺。例如，小李到一家私企工作，合同上写的工资是每月3000元，老板承诺他每月能拿到5000多元的工资。工作几个月后，小李拿到的还是每月3000元，因而产生纠纷。最后，因老板口说无凭，小李没有得到他希望的报酬。

（4）关于试用期的问题要特别注意。《劳动合同法》第十九条规定，劳动合同期限三个月以上不满一年的，试用期不得超过一个月。劳动合同期限一年以上不满三年的，试用期不得超过二个月；三年以上固定期限和无固定期限的劳动合同，试用期不得超过六个月。同一用人单位与同一劳动者只能约定一次试用期。以完成一定工作任务为期限的劳动合同或者劳动合同期限不满三个月的，不得约定试用期。试用期是指包括在劳动合同期限内，用人单位对劳动者是否合格进行考核，劳动者对用人单位是否符合自己要求也进行考核的期限，这是一种双方双向选择的表现。试用期包含在劳动合同期限内。劳动合同仅约定试用期的，试用期不成立，该期限为劳动合同期限。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（5）劳动报酬的支付方式与支付时间要明确，是现金还是通过银行汇款。有的单位采取扣发一个月工资的方式拴住劳动者，这种行为不具有法律效力。如果劳动合同终止后，用人单位拒绝支付被扣发的劳动报酬，劳动者可以通过劳动仲裁解决问题。

（6）劳动者工作时间与工作条件要明确，有的劳动者为多挣钱，默认了企业要求的严重超时的加班加点，这是违反劳动法的，现在越来越多的工资争议案就是因此而起。此外，工作的环境有毒有害，尤其是化学性的制革、制鞋行业企业，还有机械加工行业可能给工人带来的机械性伤害的工作环境，都要在合同中对环境危害可能造成的伤害明确表达出来。

（7）社会保险约定。有的企业以“不办社保可以多领工资”的说法，来误导劳动者主动选择放弃社保。律师提醒劳动者：对于社保问题要有长远的考虑，工作时间越长，这个问题就越大，它涉及养老的问题；一旦发生工伤意外等，最快速的解决方式是选择走工伤保险补助的绿色通道。因而，有了社保就等于有了保障。

（8）不要签空白合同。空白合同是指企业为应付检查，拿出空白合同，先让劳动者签名、按手印，走一个过场，劳动者也不拿合同当回事，有的合同甚至没有盖章。一旦发生劳动争议，这类合同是无效的，同时，劳动者的维权成本高昂。

（9）有些合同约定了不合法的内容，如女职工不得结婚生育、因工负伤的“工伤自理”，要求劳动者签订生死契约等，这些条款在法律上无效，劳动者可以拒签。

（10）劳动合同盖章后，劳动者本人和用人单位要各保管一份。劳动合同是发生劳动争议时，劳资双方可出具的最直接、最有效的法律凭证。在笔者办理的工伤案件中，因劳动者手头没有劳动合同，在要求用人单位赔偿时遭到拒绝的案例不在少数。有的企业在签订合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

后，把两份合同都收走，发生争议时，劳动者手里没有合同，单位可以不承认有此人。

此外，即使有劳动合同，仍要保存好能够证明劳动关系的证据，如工资条、入职面试字条、工作证件、体检表格、单位签字等。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

签约圈套识别与规避

一、“圈套”劳动合同的表现形式

（1）简单合同。内容过于简单，缺少必要的细节，甚至许多条款都不清晰的合同。虽然签订了合同，但是由于各种情况都不清楚，一旦发生纠纷，难免扯皮。

（2）抵押合同。用人单位会要求劳动者把自己的证件或者财务作为抵押之后才能上班。《劳动合同法》明确禁止这一行为。

（3）双面合同。用人单位为了应付劳动保障部门检查，准备一份符合法律的假合同和一份不合法律的真合同，实际执行真合同。这样的双面合同，不能真正保护劳动者的利益。

（4）卖身合同。具体表现在用人单位与劳动者在合同中约定，劳动者一切行动听从用人单位安排，劳动者如卖身一样完全失去行动自由，加班加点，被强迫劳动，甚至被要求几年内不能跳槽至同行业内工作。虽然《劳动合同法》规定，用人单位有权与劳动者约定竞业限制条款，但是被限制人员应限于用人单位高级管理人员、其他负有保密义务的人员、高级技术人员。并且，在竞业限制期限内，用人单位应该按月给予劳动者经济补偿。

（5）“生死合同”。一些用人单位为了逃避责任，在合同中要求劳动者“出现伤病自理”“如有意外企业概不负责”等，这类用人单位多出现在建筑、采矿等高危行业。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（6）“暗箱”合同。有些企业，尤其是私营企业与个体工商户，签订合同时不与劳动者协商，并且只从企业利益出发规定用工单位权利和劳动者义务，而忽略用工单位的义务和劳动者的权利。

（7）“霸王”合同。指普遍侵犯合同定制者相对方权益，减轻或免除制定者方责任或者义务的合同，这种合同只从单位角度出发，求职者始终处于被动地位。

（8）外文合同。若用人单位表示自己只能签订外文合同，这时一定要警惕，如因日后劳动纠纷双方要打官司，外文合同仍需翻译成中文，当劳动者本人并不擅长外文时，高昂的专业翻译费用让人头疼。

二、弄清楚对方情况，谨防劳动合同圈套《劳动合同法》实施后，慑于赔偿双倍工资的威力，几乎所有的用人单位都实行全员签订劳动合同的制度。但是，用人单位处于强势，其人事工作人员早就吃透了《劳动合同法》。而劳动者往往由于自身文化素质、法律意识等原因，造成信息不对称，在签订劳动合同时对遭遇的种种圈套浑然不知。现针对在签订劳动合同时劳动者须提防的圈套作一些分析总结，从而提醒广大劳动者注意。

1. 需弄清楚对方是否为合法用工单位

签订劳动合同时，首先要弄清楚对方是否为合法用工单位，是否具备用工主体资格。签订劳动合同后，如不发生意外情况，劳动者和

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

用人单位将是一个长期的合作过程。因此弄清楚对方的情况是必要的。

一般而言，合法成立的企业、个体工商户、事业单位，如会计师事务所、律师事务所等都是具有用工主体资格的单位。合法成立是指有依法办理企业法人营业执照、个体工商户营业执照、相关主管部门签发的执业许可证等。

任何一个公民凭个人身份证去当地工商行政管理局就可以查到企业及其法定代表人的基本信息。所以大家签合同时，不妨先查询了再签。不能通过查询的公司、企业、个体工商户，就绝对不是合法的经营主体，不具备用工主体资格。进了这些非法用工单位，签了劳动合同也是无效的。

2. 要弄清楚对方的资产信用状况

一般而言，对有一定知名度的公司不存在用工主体资格和资产信用情况的怀疑。但是，假如你要入职的是一家不知名的小公司甚至是个体工商户，你就得当心了。除了按前面的方法查一下工商登记和注册资金的情况外，最好是先调查一下此家公司是否资本雄厚，是否拖欠工人工资，是否曾有过工伤不予治疗，是否经常被劳动争议缠身。当然，你如果是计划进该公司任高层职务，也可以委托专门的资产信用调查公司去调查。

经常有这样的情况，一旦出现较大数额的劳动争议或者较严重的工伤、安全生产事故，小公司、个体工商户的老板往往把门一关，拍屁股走人，丢下劳动者不管了，劳动者即使打赢了官司也无财产可供执行。而大公司则不会发生这种情况，即使破产，现有的厂房机器设备也搬不走。工资、经济补偿、工伤待遇等属于第一顺序受偿，相对于公司资产而言，金额不大，拍卖公司资产后也可受偿。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

因此，弄清楚你计划入职的公司的资产信用状况是很重要的。

3. 要弄清楚和对方签的是劳动合同还是劳务合同

有一些用人单位玩文字游戏，将“劳动合同”改为“劳务合同”。还有一些用人单位同一些不正规的劳务公司、中介公司合作，由劳动者和“劳务公司”签订所谓的劳动合同，而让劳动者同自己签订“劳务合同（或协议）”。劳动者则往往认为，“反正我人在你公司上班，出了事你是要负责的。怎么签都无所谓”。一旦发生劳动争议，用人单位往往把责任往劳务公司身上推，而这些劳务公司、中介公司根本就不正规，或者是资产规模太小，即使劳动者维权获得法律的支持，但是裁判也无法得到执行。因为这些劳务公司要么关门走了人，要么就是无财产执行，根本没有履行裁判的能力。

因此，当你签劳动合同时，一定要看清楚是劳动合同还是劳务合同。如果是劳务合同，这个公司我劝你不要进了，一开始就算计劳动者的公司，绝对不是什么好公司，你如果进了，今后的苦难还在等着你。

三、弄清楚工资情况，谨防劳动合同圈套

1. 注意工资结构的圈套

有些单位喜欢在工资结构上做文章。例如，劳动合同中约定工资是5000元，可是到发工资时，单位就会提供一个工资台账和清单，上面注明：工资××元，加班费××元，津贴××元、补助××元等，总数加起来正好是5000元。你去找单位，他说签合同时写的工资是总薪。工资清单里的工资是法定正常工作时间的基本工资（一般都是当

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

地政府公布的最低工资标准）。这样，就达到了用所谓的高薪诱人应聘的目的。对于这一点，法律规定对劳动者有利。如果用人单位没有明确说明在劳动合同中注明的工资就是法定正常工作时间的工资，对于工资差额，劳动者可以随时主张权利，进行索赔。所以，在签订劳动合同时，最好是注明“本合同所称工资是指法定正常工作时间的工资”，免生争议。

2. 依法索要、保存纳税凭证，不要有“税后工资”的概念

有很多劳动者喜欢在劳动合同中与单位约定，“个人所得税由甲方（用人单位）承担”。这样的合同条款是无效的。法律规定个人所得税的纳税人是劳动者，单位只是代扣代缴。因此单位在法律上只是作为个人所得税法上的代扣代缴义务人，一旦就此问题发生争议，仍然要从劳动者的工资中扣除个人所得税。如果你觉得扣税后的工资低于你的预期，不妨将工资待遇的要求提高，也要依法承诺由自己承担个税，做一个光荣的纳税人。

为防止单位以交纳税收的名义向劳动者扣除了税款后却没有向税务机关交纳，劳动者一定要索要和保存纳税凭证，缴纳个税的凭证往往有很多用途，如在贷款买房买车时，作为自己收入的证明，可向银行申请贷款。重新找工作时，纳税凭证也是自己最好的工资收入和工作经历证明。

3. 要提防不按工资数额足额扣缴社保费用或者截留社保费用

有很多企业均未能为全部劳动者参加社会保险，只给部分劳动者参保。大多数的用人单位并没有足额参保，明明劳动者工资是每月1500元，可是只按最低工资标准770元参保，按个人和单位每月缴社保费用为工资总额的20%计算，每月偷逃社保费用150元，一年约为1800元，一千名员工一年就偷逃社会保险费用约180万元。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

不足额参保，短期对劳动者不会有损失，但是会减少劳动者领取的失业保险金、退休后按月领取的退休金，会影响到基本医疗保险的待遇。因此，不足额参保会使劳动者在将来蒙受巨大的社保待遇损失。

还有一些单位扣了劳动者的社保费用，却不足额交到税务或者社保部门。

因此大家一定要记得经常查询自己的参保情况，可以拨打人力资源社会保障系统全国公益服务电话12333进行查询。如发现少交纳了，或者不足额交纳，请及时和单位交涉，并可向当地劳动部门投诉举报。

4. 防范劳动合同上注明的工资低于应发工资的圈套

目前大多数用人单位都用这一招来逃避个人所得税和社会保险费用，将工资分为两部分，一部分用现金发放，另一部分通过银行汇款发放，尤其是对高层管理技术人员更是如此。合同上注明的工资金额只是银行存折发放部分，远远低于劳动者实际应发的工资。而有些劳动者对此警惕性不高。一旦公司解除劳动合同，在支付经济补偿金发生争议时，或者出现拖欠工资加班费的争议时，往往就按照合同上签署的金额赔偿，导致员工利益受到严重侵害。所以员工切不可大意，注意保留证据，在发生劳动争议时，就可以维护自己的合法权益。曾有这样的案例，一位女士巧妙地通过录音证据，证明了实际工资收入，因此在劳动仲裁和法院两次审理中都获得了胜诉。因此，当用人单位要求你在劳动合同上不足额写明工资的时候，你得当心了，这其中就是圈套。

四、注意合同其他条款，谨防劳动合同圈套

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

1. 注意劳动合同中的工作地点和岗位条款

很多用人单位在劳动合同中都明确规定，劳动者服从单位调遣和安排，单位有权调动劳动者岗位。劳动者必须注意，若遇到这种条款，必须和单位交涉，能否改为“经协商一致，甲方可以调动乙方工作岗位”，如果单位不同意变更，签了也无妨，因为这样的条款是没有任何法律效力的。

在实践中，对工作地点的约定是有效的。对劳动者而言，工作地点约定得越少越好。实践中就遇到过这样的案例，某公司聘请赵先生担任财务总监，合同中就注明了“劳动者同意派驻到下属分公司担任同等职务或者更高职务”，在工作中赵先生由于坚持原则得罪了领导，结果被一纸调令派驻到分公司去做总监了，王先生不服申请仲裁，结果却以败诉告终。

2. 注意奖金、提成和销售资金回笼挂钩的圈套

对于从事销售工作的人员，劳动合同中往往约定将奖金和业绩挂钩。此时公司往往在合同中注明，奖金是和回笼资金挂钩按照比例提取，而并非按照销售金额提取。此条合同条款具有一定的合理性，具有合法性。但是往往有这样的不法公司，在货物销售出去以后，以各种理由立刻和销售人员解除劳动关系，如果销售人员主张权利，则以资金未回笼为由拒绝支付奖金，导致销售人员的工资奖金利益受到严重损害。因此，作为销售人员，当有公司同你约定奖金与资金回笼挂钩时，你得先打听一下这家公司的信誉怎么样，不好的公司就不要去了。

3. 注意防范考勤纪律、劳动纪律中的圈套

《劳动合同法》实施之后，劳动纪律和规章制度就成了用人单位的救命稻草。这些规章制度，只要是劳动合同中有约定，或者是证明

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

向劳动者公示告知过，只要不违反法律，都是有效的。例如，“旷工两天以上的，视为严重违章，解除劳动合同”“擅自携带物品出厂的，视为严重违章，解除劳动合同”“严禁抽烟、酗酒、赌博、斗殴等，否则一律辞退”“上班时间，男士必须穿西装衬衫、打领带，女士必须化妆、束发。违反此规定两次以上者，一律辞退处理。”

有这样一个案例，单位领导口头通知某销售经理可以在外跑业务不需要到公司记考勤，结果销售经理满心欢喜地跑业务，单位领导却以长期旷工为由，与之解除了劳动关系。法庭上由于销售经理无法对领导的口头命令举证，导致其以败诉告终。还有一个案例，一名工人不小心将单位的一份报纸装在工具箱中，准备带出工厂，却被保安查获。后被公司以盗窃为由辞退，经仲裁和诉讼，单位出示了双方签订的劳动合同，有“擅自携带物品出厂的，视为严重违章，解除劳动合同”的规定。最终法院还是支持了用人单位。

因此在签订劳动合同时，劳动者要看一看考勤、劳动纪律的条款，其中有哪些是自己要注意的，哪些是自己根本就没办法做到的，如果不能做到，最好还是不要进入这家公司，防止一开始就入套。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

案例解读

一、企业内部调整不属“客观情况发生重大变化”

典型案例

李某于2011年4月入职某外资公司，双方订立无固定期限劳动合同，约定李某的岗位为媒体公关总监，月薪3万元。2015年6月，公司告知李某，为精简组织架构，决定撤销李某所在的媒体公关总监岗位，另设媒体沟通总监及媒体关系拓展总监，但上述两个岗位均已有合适人选，现特别为李某设立公司高级顾问岗位，月薪降为2万元，希望能与其签署变更劳动合同协议书。李某不同意公司的要求，该公司即以“订立劳动合同时的客观情况发生重大变化，双方未能就变更劳动合同内容达成一致”为由，向李某发出《解除劳动合同通知书》，并向李某支付了经济补偿金及代通知金等。李某认为公司的解除行为违法，故提出仲裁，要求撤销《解除劳动合同通知书》并继续履行劳动合同。

仲裁委员会审理后认为，公司根据生产经营需要调整李某的工作岗位，系为应对市场变化主动采取的经营策略调整，不属于“订立劳动合同时的客观情况发生重大变化”的情形，公司虽然支付了李某经济补偿金及代通知金，但并不代表其解除行为合法，故对李某的仲裁请求予以支持。

律师解读

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

不可随意解释“订立劳动合同时的客观情况发生重大变化”。原劳动部《关于〈中华人民共和国劳动法〉若干条文的说明》第二十六条规定，本条中的“客观情况”指：发生不可抗力或出现致使劳动合同全部或部分条款无法履行的其他情况，如企业迁移、被兼并、企业资产转移等，并且排除该法第二十七条（指经济性裁员）所列的客观情况。用人单位作为经营者，在与劳动者订立劳动合同时，其对市场可能产生的波动及生产经营策略可能产生的变化应当有所预见。确因生产经营需要需调整劳动者工作岗位的，应协商一致书面变更或解除劳动合同。在无法达成一致的情形下，用人单位可在相近或类似岗位上安排劳动者工作，并不得随意降低劳动者的工资标准，更不能简单地解除劳动合同。

小提醒

如果案例中企业自主决定的情况下都构成客观情况发生重大变化，则不符合立法原意。如果类似情况都被认定，将给予企业过大的自主经营权，甚至可能会造成企业以此为由大规模解除劳动合同的结果，届时将极大损害员工的就业权。因此，司法实践中，此类情形通常是不被认定为客观情况发生重大变化的。

二、签空白合同的法律效力

典型案例

2010年，王先生入职某图书公司担任图书管理员，入职当天即与公司签订了三年期的劳动合同，但后来两份合同都交还给了公司，自己并没有留存。2013年，劳动合同到期后，双方并未续签合同，但王先生仍继续在图书公司工作，直至2014年5月与公司领导发生争执被开

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

除。随后，王先生起诉图书公司要求支付未续签劳动合同二倍工资差额及违法解除劳动关系的赔偿金。图书公司则表示，双方签订的是五年期劳动合同，并非三年期，而且王先生是因个人原因主动提出辞职，并非公司开除。

庭审中，图书公司提交了有王先生签字的《劳动合同书》及《离职申请表》。《劳动合同书》显示合同期限为五年，《离职申请表》离职原因一栏载有“因个人原因离职”。对此，王先生称两份证据上确实是他签的字，但签署劳动合同时，合同期限处是空白的，公司当时只是口头告知他合同期限为三年；而填写《离职申请表》时，离职原因一栏也是空白的，但王先生没能就此提交相应证据。最终，法院没有支持王先生的主张。

律师解读

一般而言，签字行为具有对事实认可的法律效力。而在日常工作中，很多劳动者并没有充分认识到签字的意义，随意签下名字，为自己带来无尽的麻烦事。在上述案例中，由于王先生当初疏忽，在合同期限与离职原因等重要内容为空白的文件上签了字，导致其在与公司领导发生争执被开除后，最终无法维护自己的正当权益。

小提醒

劳动者在签署《劳动合同》或签收离职交接单、工资单等直接涉及其劳动权利义务的重要文本时，一定要仔细阅读、审查文本内容，对于不理解、不明白的内容，可要求用人单位予以解释、备注，对于重要条款处留有空白的，要谨慎签字，要求用人单位补充完整。总之，要将双方权利义务以文字形式予以固定，然后再签字确认，以免因此留下漏洞，在产生争议后难以言明，影响维权。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三、阴阳工资让维权更困难

典型案例

2016年5月，小张来到四季公司工作，双方约定工资标准为每月4000元。公司负责人说，为了减轻小张缴纳社保和个税的压力，双方在劳动合同中约定小张每月工资2000元，其余的2000元公司会采取现金形式发放。小张考虑之后认为自己也没损失，便同意了公司的建议。

一年后小张的劳动合同到期，公司没有与小张续签劳动合同，也没有支付小张经济补偿金就让小张离开了公司。小张起诉到法院要求公司支付终止劳动合同经济补偿金。

法院经过审理认为，双方签订确认的劳动合同中约定了每月2000元的工资标准，小张主张另有现金2000元但没有证据证明。最后，法院判决四季公司支付小张一个月的经济补偿金2000元。小张因此吃了哑巴亏。

律师解读

在实践中，用工单位打着为职工少缴税及社会保险的幌子，与劳动者在劳动合同中约定较低的工资标准，然后以发放现金与打卡支付相结合的方式发放工资，这种行为表面上让劳动者获得了更多直接利益，但一旦因劳动者发生工伤、解除或终止劳动关系等情况，要确定劳动者的工资标准的时候，劳动者就会发现其合法权益受到了侵害，自身权益很难得到充分救济。此时，劳动者往往会因为举证能力有限而无法让法院采信存在更高工资标准的主张。

小提醒

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

劳动合同作为书证的一种，劳动者和用人单位一旦签订，法院一般都会认定合同双方当事人之间约定的工资标准。所以，在实践中，部分用人单位设置圈套让员工在劳动合同中约定较低的工资标准，说是为了减轻员工缴纳社保和个税的压力，其实里面潜伏着减少经济补偿金的风险。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

劳动合同范本

一、劳动合同书（固定期限）

甲方：____________

乙方：____________

根据《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》和有关法律、法规，甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同，共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方：____________

法定代表人（主要负责人）或委托代理人：____________

注册地址：________________

经营地址：________________

第二条 乙方：________性别：________

户籍类型（非农业、农业）：____________

居民身份证号码：________________

或者其他有效证件名称：________证件号码：________

在甲方工作起始时间：______年____月____日

家庭住址：____________邮政编码：____________

户口所在地：________省（市）________区（县）________街道（乡镇）

二、劳动合同期限

第三条 本合同为固定期限劳动合同。

本合同于______年____月____日生效，其中试用期至______年____月____日止。本合同于______年____月____日终止。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三、工作内容和工作地点

第四条 乙方同意根据甲方工作需要，担任______岗位（工种）工作。

第五条 根据甲方的岗位（工种）作业特点，乙方的工作区域或工作地点为____________。

第六条 乙方工作应达到____________标准。

四、工作时间和休息休假

第七条 甲方安排乙方执行________工时制度。

执行标准工时制度的，乙方每天工作时间不超过8小时，每周工作不超过40小时。每周休息日为________。

甲方安排乙方执行综合计算工时工作制度或者不定时工作制度的，应当事先取得劳动行政部门特殊工时制度的行政许可决定。

第八条 甲方对乙方实行的休假制度有____________。

五、劳动报酬

第九条 甲方每月____日前以货币形式支付乙方工资，月工资为____元或按____________执行。

乙方在试用期期间的工资为______元。

甲乙双方对工资的其他约定________。

第十条 甲方生产工作任务不足使乙方待工的，甲方支付乙方的月生活费为____元或按________执行。

六、社会保险及其他保险福利待遇

第十一条 甲乙双方按国家和________市的规定参加社会保险。甲方为乙方办理有关社会保险手续，并承担相应社会保险义务。

第十二条 乙方患病或非因工负伤的医疗待遇按国家、______市有关规定执行。甲方按________支付乙方病假工资。

第十三条 乙方患职业病或因工负伤的待遇按国家和______市的有关规定执行。

第十四条 甲方为乙方提供以下福利待遇________。

七、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十五条 甲方根据生产岗位的需要，按照国家有关劳动安全、卫生的

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

规定为乙方配备必要的安全防护措施，发放必要的劳动保护用品。

第十六条 甲方根据国家有关法律、法规，建立安全生产制度；乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

第十七条 甲方应当建立、健全职业病防治责任制度，加强对职业病防治的管理，提高职业病防治水平。

八、劳动合同的解除、终止和经济补偿

第十八条 甲乙双方解除、终止、续订劳动合同应当依照《中华人民共和国劳动合同法》和国家及______市有关规定执行。

第十九条 甲方应当在解除或者终止本合同时，为乙方出具解除或者终止劳动合同的证明，并在十五日内为乙方办理档案和社会保险关系转移手续。

第二十条 乙方应当按照双方约定，办理工作交接。应当支付经济补偿金的，在办结工作交接时支付。

九、当事人约定的其他内容

第二十一条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：

____

十、劳动争议处理及其他

第二十二条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十三条 本合同的附件如下：____________。

第二十四条 本合同未尽事宜或与今后国家、______市有关规定相悖的，按有关规定执行。

甲方：____________________ 乙方：____________________

______年____月____日 ______年____月____日

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

二、劳动合同书（无固定期限）

甲方：__________________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

乙方：________________

根据《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》和有关法律、法规，甲乙双方经平等自愿、协商一致签订本合同，共同遵守本合同所列条款。

一、劳动合同双方当事人基本情况

第一条 甲方法定代表人（主要负责人）或委托代理人：____________

注册地址：________________

经营地址：________________

第二条 乙方：________性别：________

户籍类型（非农业、农业）：__________________

居民身份证号码：________________

或者其他有效证件名称：____________证件号码：____________

在甲方工作起始时间：______年____月____日

家庭住址：________________邮政编码：________________

户口所在地：________省（市）________区（县）________街道（乡镇）

二、劳动合同期限

第三条 本合同为无固定期限劳动合同。

本合同于____年____月____日生效，其中试用期至____年____月____日止。

三、工作内容和工作地点

第四条 乙方同意根据甲方工作需要，担任______岗位（工种）工作。

第五条 根据甲方的岗位（工种）作业特点，乙方的工作区域或工作地点为：________________。

第六条 乙方工作应达到____________标准。

四、工作时间和休息休假

第七条 甲方安排乙方执行________工时制度。

执行标准工时制度的，乙方每天工作时间不超过8小时，每周工作不超过40小时。每周休息日为________。甲方安排乙方执行综合计算工时工作制度或者不定时工作制度的，应当事先取得劳动行政部门特殊工时制度的行

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

政许可决定。

第八条 甲方对乙方实行的休假制度有________________。

五、劳动报酬

第九条 甲方每月____日前以货币形式支付乙方工资，月工资为____元或按____执行。

乙方在试用期期间的工资为____元。

甲乙双方对工资的其他约定____________。

第十条 甲方生产工作任务不足使乙方待工的，甲方支付乙方的月生活费为____元或按________执行。

六、社会保险及其他保险福利待遇

第十一条 甲乙双方按国家和______市的规定参加社会保险。甲方为乙方办理有关社会保险手续，并承担相应社会保险义务。

第十二条 乙方患病或非因工负伤的医疗待遇按国家、______市有关规定执行。甲方按________支付乙方病假工资。

第十三条 乙方患职业病或因工负伤的待遇按国家和______市的有关规定执行。

第十四条 甲方为乙方提供以下福利待遇____________。

七、劳动保护、劳动条件和职业危害防护

第十五条 甲方根据生产岗位的需要，按照国家有关劳动安全、卫生的规定为乙方配备必要的安全防护措施，发放必要的劳动保护用品。

第十六条 甲方根据国家有关法律、法规，建立安全生产制度；乙方应当严格遵守甲方的劳动安全制度，严禁违章作业，防止劳动过程中的事故，减少职业危害。

第十七条 甲方应当建立、健全职业病防治责任制度，加强对职业病防治的管理，提高职业病防治水平。

八、劳动合同的解除、终止和经济补偿

第十八条 甲乙双方解除、终止、续订劳动合同应当依照《中华人民共和国劳动合同法》和国家及______市有关规定执行。

第十九条 甲方应当在解除或者终止本合同时，为乙方出具解除或者终

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

止劳动合同的证明，并在十五日内为乙方办理档案和社会保险关系转移手续。

第二十条 乙方应当按照双方约定，办理工作交接。应当支付经济补偿的，在办结工作交接时支付。

九、当事人约定的其他内容

第二十一条 甲乙双方约定本合同增加以下内容：____________。

十、劳动争议处理及其他

第二十二条 双方因履行本合同发生争议，当事人可以向甲方劳动争议调解委员会申请调解；调解不成的，可以向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

当事人一方也可以直接向劳动争议仲裁委员会申请仲裁。

第二十三条 本合同的附件如下：________________。

第二十四条 本合同未尽事宜或与今后国家、______市有关规定相悖的，按有关规定执行。

第二十五条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方____________（公章） 乙方____________（签字或盖章）

法定代表人（主要负责人）或委托代理人____________（签字或盖章）

签订日期：______年____月____日

劳动合同变更书

经甲乙双方平等自愿、协商同意，对本合同作以下变更：____________

甲方____________（盖章） 乙方____________（签字或盖章）

法定代表人或委托代理人________________（签字或盖章）

______年____月____日

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三、劳务派遣协议

甲方（劳务派遣单位）:____________________

地址:_________________________ 联系电话:_________________________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

乙方（实际用工单位）:________________

地址:____________________　　联系电话:____________________

甲方根据乙方的生产（工作）需要，为乙方提供劳务派遣人员和劳务派遣相关服务，根据《中华人民共和国劳动法》等有关法律法规，为明确双方的权利义务，经甲乙双方协商一致同意，订立如下协议:

一、劳务派遣期限

本协议期限自______年____月____日起至______年____月____日止。

二、劳务派遣内容

1. 甲方为乙方提供符合乙方用人需求的相关劳务派遣人员和劳务派遣服务。(乙方具体需求劳务人员条件详见乙方《岗位人才需求表》。)

2. 甲方输出派遣给乙方的劳务人员，为甲方员工，由甲方与劳务派遣人员签订劳动合同，发放工资，并办理各项有关保险福利待遇等其他相关事宜。

三、劳务费用结算与支付

1. 劳务费用的构成:

（1）劳务人员的工资报酬（基本劳务费、考核劳务费）(标准不低于______市规定的最低工资标准);

（2）乙方每月支付给甲方的劳务管理费:每人每月____元;

（3）乙方每月支付给甲方的商业保险费:每人每月____元;

（4）乙方每月支付给甲方的社保费:每人每月____元（按社保局每年的实际缴费基数调整);

（5）乙方每月支付给甲方的农保费:每人每月____元（按社保局每年的实际缴费基数调整）。

2. 结算时间和方式:乙方应在每月____日前将实际产生应付的劳务费用等一并转入甲方指定的银行账户，并提供各项劳务费用结算明细清单。劳务人员工资应由甲方在每月____日前支付。

3. 乙方支付给甲方的相关劳务费用，甲方必须开具正式劳务费发票给乙方。

四、甲方的权利和义务

1. 甲方根据乙方的用人需求，在本协议签订后____天内为乙方输送派遣

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

达到法定用工年龄、体检合格、持有岗前培训合格证并经乙方确认合格的劳务人员赴乙方工作，甲方在____天内办理好相关上岗手续并提供劳动政策指导服务。

2. 乙方将实际产生应付的相关劳务费用转入甲方指定的银行账户后，甲方按本协议约定时间为劳务派遣人员发放工资、缴纳相关保险费用（劳务人员个人应承担税费部分由甲方从工资中代扣代缴）。

3. 甲方负责劳务派遣人员服从乙方的工作岗位安排，委派专人负责协助乙方对劳务派遣人员的日常生产管理、岗位调动、劳务考核，遵守乙方制定的安全生产、劳动纪律、操作规范、岗位责任制等乙方各项管理规章制度，完成乙方布置的劳动（工作）任务。

4. 甲方负责定期对劳务派遣人员进行有效的劳务跟踪和劳务管理，可以采取多种形式了解乙方使用劳务派遣人员的情况，乙方应予以配合；甲方应协助乙方教育劳务派遣人员遵守国家法律、法规，有义务协助乙方做好劳务派遣人员的思想工作。

5. 甲方应负责对劳务派遣人员进行派遣前的政策、法律教育，职业道德培训，提供必要的建议和指导，并如实介绍乙方情况。

6. 甲方应对劳务派遣人员进行派遣前的健康体检和岗前培训，取得体检合格证明和岗前培训合格证者方可输送派遣给乙方，体检和培训费用由____负担。

7. 甲方负责劳务派遣人员的录用、退工、退保费手续，协助乙方处理劳务纠纷以及劳务人员档案管理，负责处理劳务派遣人员因在乙方工作期满或因违反乙方各项管理规章制度被终止劳务工作的事宜。

8. 劳务派遣人员在乙方工作期间发生工伤、职业病、死亡等事故的，乙方应及时通报和配合甲方处理。发生的相应费用以及办理相关手续由甲方负责处理。

9. 乙方如有违反本协议、拖欠应付劳务费用以及违反劳动政策法规损害劳务派遣人员合法权益的行为，甲方可依法同乙方交涉，要求乙方继续履行义务并按实际损失的情况向乙方索赔。

10. 甲方劳务派遣人员在工作中因故意或重大过失给乙方造成经济损失

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的，经甲乙双方认定或相关机构认定后，由责任人员负责赔偿，甲方应配合乙方进行追偿。

五、乙方的权利和义务

1. 乙方使用劳务派遣人员必须明确其告知劳务工作内容和要求以及劳务工资报酬等。

2. 乙方应为劳务人员提供基本的劳动条件和岗位劳动保护，并对劳务派遣人员进行必要的岗位培训和安全教育。劳务派遣人员发生工作伤亡事故或因工造成第三者伤害事故（经有关权威部门认定），乙方应协助甲方按国家相关规定处理。

3. 乙方需按本协议规定及时足额向甲方支付本协议相关劳务费用，不得拖欠。

4. 乙方有权按照制定的各项管理规章制度对劳务派遣人员进行考勤考核奖惩等综合劳务考核，乙方可对劳务派遣人员采取相应的奖惩措施。

5. 乙方有权查询甲方发放劳务派遣人员的工资（劳务费）和缴纳相关保险费等情况，乙方可以依法向甲方交涉要求纠正，因此造成乙方损失的，甲方应当给予乙方赔偿。

6. 乙方对劳务派遣人员实行每天八小时每周至少休息一天的工作制度，乙方因生产需要劳务人员加班的应按有关国家规定支付劳务人员加班费或给予调休。

7. 根据《中华人民共和国劳动法》，甲方劳务派遣人员有下列情况之一的，乙方有权遣返退回甲方，涉及经济处罚或经济赔偿等问题时，按照乙方相关规章制度由甲方负责处理后返还乙方：

（1）试用期内被证明不符合乙方录用条件的；

（2）严重违反乙方劳动纪律和各项管理规章制度的；

（3）严重失职，营私舞弊，给乙方造成____元以上损失的；

（4）被依法追究刑事责任的；

（5）被派遣劳务人员与其他单位建立劳动关系对完成乙方工作任务造成严重影响，经提出拒不改正的；

（6）被派遣劳务人员患病或者非因工负伤，医疗期满后不能从事原工作，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

也不能从事乙方另行安排的工作的；

（7）被派遣劳务人员不能胜任工作，经培训或调整岗位考核，仍不能胜任工作的。

8. 根据本协议第五项第7条（1）至（5）款，乙方遣返劳务派遣人员退回甲方的，应向甲方提供或传真有关书面材料或有关部门认定事实材料经甲方确认后处理；根据本协议第五项第7条（6）（7）款，乙方遣返劳务派遣人员退回甲方的，乙方应提前30天书面通知甲方以便甲方处理。

9. 除法律规定和本协议有约定外，乙方不得随意遣返退回本协议期间的甲方劳务派遣人员，如有按有关法律法规处理。

六、其他约定事项

1. 因乙方生产经营发生重大变化或因其他客观原因乙方的确需要裁减用工或不能继续用工的，由甲乙双方协商处理，确定乙方需裁减或不能用工的，乙方应按有关法律法规的相应规定支付经济补偿金。

2. 本协议履行过程中，协议有关内容如与国家新颁布的法律、法规和劳动保障政策不一致的，按新的法律、法规、政策执行。

3. 遇到不可抗力或政府政策变化等原因致使协议无法继续履行或双方认为需要修改、补充时，由甲乙双方协商处理。

4. 甲方所输出派遣给乙方的劳务人员，在乙方试用期内被证明不符合乙方录用条件而遭到乙方遣返退工的，甲方应赔偿乙方所支付的被遣返人员的体检费、岗前培训费、资质证书费、劳务管理费、相关保险费。

5. 甲方因乙方需要本市城镇劳务人员，有关用工手续办理等费用，由甲方垫付后向乙方收取。

6. 甲方在办理劳务派遣人员劳务派遣事务中遇有重要事项需要乙方决定的，应征得乙方同意后方能实施。

7. 因客观情况发生变化或本协议期满前，双方均应提前30天书面通知对方本协议是否继续履行，是否继续履行由双方协商处理。

七、协议纠纷处理

因履行本协议发生争议的，由双方协商处理；协商不成的，双方均有权向有管辖权的法院提起诉讼。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

八、其他事项

1. 乙方《岗位人才需求表》和劳务费用结算明细内容为本协议有效组成内容部分。

2. 本协议未尽事宜，由甲乙双方协商一致后书面补充约定，补充协议与本协议内容有不一致的，以补充协议内容为准。

3. 本协议一式两份，经甲乙双方签字盖章后生效，甲乙双方各执一份，每份具有同等法律效力。

甲方（盖章）：____________________ 乙方（盖章）：____________________

法定代表人：____________________ 法定代表人：____________________

委托代理人：__________________ 委托代理人：__________________

签订日期：______年_____月_____日 签订日期：______年_____月_____日

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第六章 买卖合同的签约技巧与圈套规避

签约必知

一、买卖合同的含义及特点

《合同法》第一百三十条规定，买卖合同为出卖人转移标的物的所有权于买受人，买受人支付价款的合同。

买卖合同具有以下几个特点：

（1）买卖合同是有名合同。

（2）买卖合同是卖方转移财产所有权，买方支付价款的合同。

（3）买卖合同是双务合同。出卖人与买受人互为给付，双方都享有一定的权利，又都负有相应的义务。卖方负有交付标的物并转移其所有权于买方的义务，买方也同时负有向卖方支付价款的义务。一方的义务也正是另一方的权利。因此，买卖合同是一种典型的双务合同。

（4）买卖合同是有偿合同。出卖人与买受人有对价关系，卖方取得价款是以转移标的物的所有权为代价的，买方取得标的物的所有权

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

是以给付价款为代价的。买卖合同的任何一方从对方取得物质利益，都须向对方付出相应的物质利益。因此，买卖合同是典型的有偿合同。

（5）买卖合同多是诺成合同。一般来说，当事人就买卖达成合意，买卖合同即成立，而不以标的物或者价款的现实交付为成立的要件。

（6）买卖合同为要式或者不要式合同，从法律对合同形式的要求区分，既可有要式合同，又可有不要式合同，如房屋买卖合同需采用书面形式，是要式合同；即时清结买卖合同为不要式合同，法律对合同的形式一般不作要求。

二、买卖合同的分类和内容

（一）买卖合同的分类

1. 分期付款买卖

分期付款买卖，是指买受人将其应付的总价款，在一定期限内分次向出卖人支付的买卖合同。其特点在于，合同成立之时，出卖人将标的物交付给买受人，价款则依合同约定分期支付。除法律另有规定或合同另有约定外，标的物的所有权自出卖人交付时起转移给买受人。买受人应按期履行支付价款的义务，若未按期付款，应承担违约责任。

2. 样品买卖

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

样品买卖，又称货样买卖，是指标的物品质依一定样品而定的买卖。当事人约定依样品买卖的，视为出卖人保证交付的货物与样品具有同一品质，其意义是出卖人提供一种质量担保。样品买卖的当事人应当封存样品，并可对样品质量作出说明。

3. 试用买卖

试用买卖，又称为试验买卖，是指合同成立时出卖人将标的物交付给买受人试用，买受人在试用期间内决定是否购买的买卖。此类买卖合同常见于新产品的买卖。一般认为，试用买卖合同属于附停止条件的买卖合同，即在所附买卖条件成就前，出卖人应将标的物交付给买受人试验使用，最终是否同意购买取决于买受人的意愿。

4. 房屋买卖

房屋买卖合同是指出卖人将房屋所有权依约转给买受人所有，买受人支付价金的买卖合同。房屋买卖合同与一般买卖合同的不同之处在于房屋属于不动产。

买卖合同的内容，即买卖合同法律关系的权利义务。其中卖方最基本的权利是请求买方支付价金并取得价金的所有权；买方的基本权利是请求卖方交付货物并取得货物的所有权。买方的权利对应于卖方的义务，反之亦然。

5. 拍卖

根据我国拍卖法的规定，拍卖是指以公开竞价的形式，将特定物品或财产权利转让给最高应价者的买卖方式。具体地说，买卖公开进行，参加竞拍的人在拍卖现场根据拍卖师的叫价决定是否应价，当某人的应价经拍卖师三次叫价无人竞价时，拍卖师以落槌或以其他公开表示拍定的方式确认买卖成交。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（二）买卖合同的内容

买卖合同的内容具体如下：

（1）当事人的名称或姓名及住所要真实，合同当事人一定要有签约的权限。签订主体只有真实存在，才具有诉讼主体的资格。如果当事人提供的是虚假信息，法院一旦无法送达诉讼材料，则起诉可能有被驳回的法律风险。如果当事人无权签约，则所签合同的效力存在不被承认的风险。

（2）交易标的要具体。如果交易标的是特定物，则要写明标的物的详细特征，比如型号、出厂时间等；如是不动产，则要标明四至、面积、门牌号等。

（3）交易数量要明确，多或少的情况如何处理。在买卖合同实务中，有的当事人因对标的物的数量约定不是很明确，从而导致买卖双方产生歧义，比如用“一车”“一批”等字眼。双方最好在签订合同时就将标的物超出约定数量或少于约定数量的情况作一明确处理约定。

（4）质量要有标准。合同签订时双方一定要对标的物的质量作出约定，能样品封存的最好封存。对于种类物也要有级别或时限等标准。

（5）价款或报酬要明确支付方式与支付时间。有的买卖合同只约定付款或报酬的金额，没有对支付时间和支付方式作出约定，从而支付方为无限期不支付或无法支付找到借口。是用现金支付还是转账支付，在何时支付，合同中应作明确约定。

（6）履行期限、地点和方式要明确。有的合同对履行期限作出模糊约定，如“一个月内履行完毕”，但从何时起算一个月没有约定，这就容易使双方产生歧义，都作出对自己有利的解释。如果将期限明

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

确化，约定在“某年某月某日前履行完毕”则就避免了歧义的产生。履行地点与方式一样也要明确化、具体化。

（7）违约责任要条款化。很多合同对违约责任没作约定或约定太过笼统，不具有可操作性。比如有的合同约定“违反合同约定，支付违约金100万元”，这个约定就太过笼统，实务中很难操作。违约责任应根据违约方具体的违约情况来约定，如姓名不实应支付违约金多少元，质量不合约定应如何处理，等等。

（8）争议解决方式要约定。合同双方一旦发生争议，协商不成的只能求助于仲裁机构或法院。那么具体选择哪一种方式，则需要双方当事人约定，如果选择仲裁机构就一定要明确是哪个仲裁委员会，否则就会因约定不明而致约定条款无效。当然，双方也可以约定管辖的法院，而约定法院则只能在被告所在地法院、原告所在地法院、合同履行地法院、合同签订地法院、标的物所在地法院中选择其一，不能随意选择。

三、买卖合同的当事人及标的物

1. 当事人

买卖合同的当事人中，出卖财产的一方称为出卖人或卖方，接受财产并支付价款的一方称为买受人或买方。在一般情况下，所有权人是最常见的出卖人，但也有例外，如行纪人、代理人、担保物权人、人民法院等。合同法对买卖合同的当事人的主体资格并未作特殊要求。因而，平等主体的自然人、法人或其他组织均可作为买卖合同的任何一方当事人。当然，对某些以特殊物为标的物的买卖，法律亦对

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

主体进行一定限制。另外，法人或其他组织还要受其经营范围的限制。

2. 标的物

买卖合同的标的物是指卖方所出卖的货物。买卖合同广义上的标的物不仅指物，而且包括其他财产权利，如债权、知识产权、永佃权等。我国合同法所规定的标的物采取狭义标准，指实物，不包括权利。买卖合同的标的物，是指能满足人们实际生活需要，能为人力独立支配的财产。除法律予以禁止或限制的外，任何标的物，无论是动产或不动产，种类物还是特定物，消费物还是非消费物，均可作为买卖合同的标的物。在我国，土地、山脉、河流、海洋只能由国家依法确定使用主体，不能作为买卖合同的标的物。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

签约圈套识别与规避

一、买卖合同签订及履行中的圈套风险

（一）主体欺诈

（1）虚构主体欺诈。主要表现为当事人一方为无注册资本、经营场所、组织机构等的“皮包公司”，利用营业执照、伪造的身份证明等骗取相对人的信任。

（2）借“名”欺诈。这类圈套的表现形式是履约能力较差或根本无履约能力的主体通过挂靠一家名气较大的公司或企业从事经营活动，或者采取合营形式以取得使用大企业“名声”的便利，从而大肆行骗。

（3）冒名欺诈。这是买卖合同一方当事人假借他人名义与另一方签订合同的圈套形式，主要表现为利用各种手段取得被冒名企业的有关文书甚至印鉴，或者采取伪造、变造他人印鉴的方式，以他人名义实施诈骗活动。

（二）金蝉脱壳

（1）母公司借子公司身份实施诈骗。为实施诈骗，母公司先以较少资金设立一控股子公司，再以子公司名义与相对人签订合同，然后以合法形式将财产转移至母公司。由于母公司非合同当事人，且其对子公司仅负担有限责任，故其不可能承担对相对人的债务，相对人的债权无从得到保障。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（2）破产欺诈。行为人在签订买卖合同前，先注册设立一家公司，然后以该公司名义与相对人签订合同，再将全部财产以合法形式转移到别的公司或个人名下，相对人只能请求无财产的公司承担责任，结果只能是使该公司破产，债权并不能得到保障。

（3）变更主体逃避债务。这种圈套是通过合同的多次转让达致目的，其手段是对相对人许以优惠条件，或者制造合同承受人信誉良好的假象，诱使相对人同意合同转让，行为人免除合同债务。但受让人实际为无履行能力的企业，使相对人血本无归。

（三）标的物欺诈

这类合同圈套表现为行为人在买卖合同标的上做手脚，主要是：

（1）虚构标的物。行为人并没有可供出卖的标的物，也没有获得标的物的现实可能性，同样没有履行合同的意愿，但是却采用各种手段制造其有履行能力的假象，从而使相对人落入圈套。

（2）品质欺诈。当事人在合同中故意使用模棱两可的词句，对标的物品质作不清楚甚至不利于相对人的表述，或者在样品上做手脚，故意封存有隐蔽瑕疵的样品，使相对人陷入其设置的合同圈套。

（3）假冒“名优”。行为人谎称其标的物具有“专利”或为“名优特产”，或者提供通过不正当手段获取的甚至伪造的产品“名优”证书，使相对人以高价购买其产品。

（4）出售无权处分的财产。行为人将他人之物，或者已被查封、扣押的财产出卖给相对人，使相对人无法取得标的物所有权而蒙受经济损失。

（5）出卖侵害他人知识产权的标的物。行为人声称其具有标的物的知识产权，但实际并无权利，甚至对此作出各种保证，诱使相对人

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

以高额价格受让标的物。由于存在知识产权的侵权，相对人将承担侵权责任，但却无法向出卖人追偿，因而遭受损失。

（四）履行欺诈

（1）以假充真或以次充好。出卖人以虚假的标的物或劣质标的物冒充合同约定的标的物进行履行，以损害买受人利益。

（2）利用模糊条款欺诈。

（3）利用伪造、变造或有其他瑕疵的信用证、提单等进行欺诈。

（五）索赔欺诈

（1）利用违约责任欺诈，其具体形式因买方或卖方而有差异。买方的手段主要是在标的物品质、履行时间、方式等上面做手脚，诱使相对人订立其根本无法依约履行的买卖合同，然后以卖方违约为由而主张其赔偿违约损失。卖方的手段则主要是订立各种不利于买方主张违约责任的合同条款，如对违约请求的时间限制、品质检验条款等，从而使买方无法及时提出质量异议或在合同约定的索赔期内提出请求而遭受损失。

（2）利用违约金、定金欺诈。与前一种方式相似，当事人一方故意诱使另一方订立其根本无法履行的合同，从而利用违约金或定金条款获取利益。

二、买卖合同常见圈套与应对策略

（一）当事人的名称、姓名和住所

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

★圈套

主要是合同主体资格问题，包括：

（1）合同当事人是否是合法的权利主体，这里面不仅涉及是否办理工商注册登记，还涉及是否具备协议执行资格（即是否具备执行协议主要目的经营范围、是否具备对应行业资质）；

（2）代理人是否有代理权限；

（3）合同另一方属于自然人的，还需关注自然人是否为本人等。

如果主体不适格，将导致合同无效或者效力待定。

★策略

（1）签订合同前，各合作方应当向对方提供相应资质资格证照复印件以及授权委托书，在正式签约前合作各方可以通过红盾网等网络查询资质资格证照等信息，确认真伪；

（2）正式签约时，签约各方应当将资质资格证照复印件作为协议附件归档保管。

（二）标的

★圈套

（1）利用当事人对产品的不熟悉，将成套产品拆零，以达到多计价或少发货目的；

（2）产品的牌号、商标不清楚，规格、型号混淆或缺失；

（3）产品以次充好，以低端产品代替高端产品等。

★策略

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（1）签订合同前一定要了解清楚产品特性，以什么方式出售，产品的规格、型号、品牌和生产厂家；

（2）签订合同时对产品主要特征一并在合同上写清楚，并须将供货方报价材料（包括产品说明）等作为合同附件。

（三）数量

★圈套一

卖方笼统规定数量，如一车、一批、一箱、一套等。

★策略

合同中数量的约定要明确，用行业、国家或者国际标准的计量方式。对按企业标准表述的一车、一箱等情形，需再约定一车、一箱内所装的具体数量，或者进行体积、重量等附加描述，以补充完善数量标准；对成套的产品需约定清楚全套产品包含的组成部分，列出备件清单。

★圈套二

卖方不写合理损耗，或合理损耗写得太多，导致买方损失。

★策略

了解产品特性，将合理损耗写清楚。

★圈套三

卖方对于裸装的农产品或者工矿产品，不写溢短装率，根据市场行情决定多装还是少装。

★策略

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

对于该类产品，要在合同上写清楚溢短装率，防止卖家恶意多装或少装。

（四）质量

★圈套一

不写具体的质量标准；成套产品不写备件的质量标准；凭样品买卖的，不封存样品。

★策略

合同写清楚具体适用的是国家标准、行业标准还是企业质量标准；成套产品的主件和备件产品质量标准都要写清楚；凭样品买卖的，封存样品。

★圈套二

卖方将质量检验期限写得过短，导致产品收到后，买方根本没时间检验而被视为验收合格，或者因仓促验货而没时间发现根本问题；或者保质期写得太短，影响了买方的利益。

★策略

合同上约定合理的检验期限和保质期，以及保质期内质量问题的解决方法，如退货、修理、更换等。

（五）价款

★圈套

买方只写总价、支付期限，不写单价和支付方式，导致卖方收款风险。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

★策略

（1）约定单价、总价；

（2）约定支付方式，是现金、电汇，还是银行承兑汇票，是预付还是到付，是一次性付款还是分期付款等。

（六）履行期限、地点和方式

★圈套一

不写交货时间，或者交货时间约定不明，如约定几月几日之前，几月几日到几月几日之间，导致买方不能准时收货，延误商机。

★策略

在合同中约定清楚交货日期。

★圈套二

卖方不写交货地点和方式，导致价格已包含运费，卖方却不提供运输服务，造成买方的损失。

★策略

写清楚交货地点和方式，以及价格是否已包含运费，是自提、站到站还是门到门。

（七）违约责任

★圈套

有可能违约的一方不写违约责任或者将违约责任约定得过小，导致违约成本低，随意违约。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

★策略

将违约责任写清楚，并且写清楚违约金的性质兼具惩罚性和补偿性。

（八）解决争议的方法

★圈套

对方当事人选择有利于自己的争议解决方式和管辖地。

★策略

合同中约定是诉讼还是仲裁，并避免约定对自己不利的纠纷管辖地。

三、买卖合同圈套防范注意事项

（一）严格审查买卖合同对方当事人的主体资格和履约能力

为避免与骗子公司或无相应履行能力的主体签订买卖合同，在买卖合同订立前或订立后履行前，认真审查对方当事人的主体资格及履约能力是防止落入买卖合同圈套的有效措施。在未弄清对方真实情况以前，不要轻易与对方签约。特别在涉外买卖合同中，由于涉及跨国交易，风险性更大，因而更要对对方的真实情况作必要调查。

（二）买卖合同条款上注意防漏补缺

在签订买卖合同时，应力求买卖合同内容完备，特别是用语准确、清晰。如为买方，对货物交付时间、地点、方式等应力求清楚、准确。特别是对标的物有特殊要求时，更要在买卖合同中明确约定。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

如果对于标的物质量不能用语言作准确描述，可以根据情况采取封存样品的方法。在封存时，应对样品质量情况作周到细致的检查，防止隐蔽瑕疵存在。对于需要验收的标的物，应约定提出质量异议的合理时间。如为卖方，要特别注意交付标的物的时间、地点、买方付款的时间及方式、买卖合同风险转移的条件等。

（三）利用担保条款保障权益

担保方式有保证、抵押、质押、定金等，在涉外买卖合同中则更多地采用备用信用证、保函方式。在利用担保时，应当同时注意防止担保圈套与风险。

（四）利用法律规定保障权益

用法律规定防范买卖合同圈套与风险的方法主要有：利用瑕疵担保责任规定、利用“揭开法人面纱”规定等。

（五）避免心理弱点，慎重签订买卖合同

要力求避免贪小便宜、急功近利等心理弱点，以免他人利用该心理弱点设置买卖合同圈套。不要盲目从众，或贪图价格优惠及其他诱惑，以免购买存在隐蔽瑕疵的物品。为防止他人利用索赔条款实施欺诈，当事人应根据自己的履行能力订立买卖合同，综合考虑货源组织情况、生产加工能力、资金来源、特殊许可的取得、履约期限等因素，切不可贪图一时利益而订立自己根本无法履行的买卖合同。

（六）增强权利意识，及时主张权利

落入买卖合同圈套后，应当及时主张权利，特别是要及时保全索赔时效。索赔时效，又称索赔期限，指对违约方主张违约责任的期限。索赔时效性质上为除斥期间，该期间经过，当事人将根本丧失索赔权利。因此，当事人应当及时在索赔期限内提出索赔请求以保全索

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

赔请求权。例如，买方应及时组织验收，对不符合买卖合同约定质量要求的标的物及时提出质量异议。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

案例解读

一、收货方超出合同约定数量收货

典型案例

深圳某贸易公司与深圳某针织品公司签订买卖合同，贸易公司向针织品公司购进一批布料制品，合同总金额为140万元。合同约定“每个布类、颜色的交货数量2000KG以下可接受+/-3%，重量超过5000KG接受+/-1%”，交（提）货地点及方式为供方送货至深圳某制衣公司，并由制衣公司负责验货。

合同签订后，针织品公司按照合同约定将货物直接送到了制衣公司，制衣公司在送货单上签字并盖章。之后，贸易公司一直没有将剩余的30多万元货款付给针织品公司。于是合同双方对簿公堂。贸易公司辩称，根据合同约定其只接受合同约定交货数量3%的增减，而该针织品公司向制衣公司供货的数量已经超出了合同约定的可接受范围，因此对超出部分不同意付款。

庭审中，贸易公司表述制衣公司为布料的实际采购方，针织品公司也是制衣公司指定的供货方。因此，根据合同约定验货的责任在实际收货方。而实际收货方制衣公司对全部布料的送货数量均进行了验收确认，并加盖了公章，视为实际收货方对多送货物部分予以接受并认可。

法官分析，如果买卖合同中指定货物直接由卖方交给买方指定的收货人，这个收货人在收到货物后对货物数量、质量的验收是否能认

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

定为买方对货物的认可，买卖双方通常会各持己见。

律师解读

本案中，验货的义务直接约定为制衣公司履行，合同的买方并不参与实际验货，也不接触货物。本案的问题就出在收货人没有按照合同约定的数量收货，而根据需要让卖方又多送了一些货物，也在相应的送货单上签字盖章确认了。这种情况下，就要研究合同是如何约定的，如果合同将全部的验货义务都约定到了收货人身上，那么收货人对多供货物予以签收，应该视为双方对货物实际供货量的变更，结算自然应该以实际供货数量为准。因为即使合同约定了送货的数量在3%范围内增减，只能解释为对超过3%部分的货物收货人有拒收货物的权利，一旦收货了即视为双方对供货的数量已经达成新的一致意见。因此，买方理应支付超出合同约定部分的货款。

小提醒

在实际交易行为中，经常会出现卖方将货物直接交给第三人的情况。这种情况下，负有验货义务的不限于买受人，有的时候甚至将买受人的验货义务否定掉，而直接约定为第三人，则第三人在送货单上签字就视为买方对货物数量的检验，第三人对标的物质量出具的检验意见完全代表了买方的意思。在这种情况下，若为了防止第三人多收货物，可以在合同中约定买方为唯一验货人，或者约定对超出合同约定数量外的供货除经买方认可，由卖方与收货人单独结算。这样才能有效维护买卖双方的利益，防止第三人滥用自己的收货权利。

二、一画二卖引起的纠纷

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

典型案例

2006年4月8日，画家邓某将自己的一幅画出售给陈某，但双方约定等到4月15日办完展览后再将画交给陈某。4月12日，邓某又将画以更高的价格卖给了乔某，而乔某不知邓某先前已将画卖给了陈某。事后，陈某得知乔某和自己一样也买了画，两人都主张画的所有权，各自有理。

最终，两人都将邓某作为被告，提起了民事诉讼。法院经过审理，判定乔某拥有此画品的所有权。

律师解读

本案涉及占有改定及善意取得两个法律问题。所谓占有改定，是转移动产所有权时，出让人基于生产、生活需要，经受让人同意继续占有动产，而动产所有权转移给受让人。

本案中，邓某将画卖给陈某，约定由邓某占有该画至展览结束，就是占有改定。这种情况下，该画的所有权从双方约定生效时起转移给陈某，即此时陈某是该画的所有权人。

本案涉及的另一个法律问题是善意取得。善意取得指动产由无权处分的占有人转让给不知情的（善意）第三人占有时，第三人一般可依法取得动产的所有权或他物权，原动产所有人不得请求第三人返还，而只能要求转让人赔偿损失。

本案中，邓某将画卖给陈某并约定占有改定后，陈某就是该画的所有权人，邓某无权再将该画卖给其他人。而受让人乔某不知该画已不属于邓某所有，属于物权法规定的善意取得，因此他可以最终享有该画的所有权。至于陈某的损失，其可以要求邓某赔偿。

小提醒

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

个人交易时，如果出现类似本案的情节，不必惊慌。在物品交付买卖的过程中总有先后顺序和法定干预的情节。如果一个物品先承诺给一人，后又卖给另一人，这种时候关键要看第二个购买人是否对前一交易知情。如果知情，那么后面的购买行为就非善意取得，不会受到法律的支持。

三、无书面买卖合同的后果

典型案例

小王下岗后在批发市场租了一个摊位，干起了海鲜干货批发生意。在一家饭店干采购的小杨表示以后都从小王这里采购海鲜干货，双方互留了手机号。双方出于信任，没提签买卖合同的事。小王连续给小杨所在的饭店送了半年多的货，每次都有送货单，由小杨亲自签字确认数量和价钱，小王每星期都汇总好送货单，拿到饭店去向管财务的人要钱，刚开始能按时收到钱，可慢慢地就被拖着不给了，饭店也越来越不景气，小杨也突然联系不上了。小王无奈将这家饭店告上了法庭。

庭审中，小王提供的送货单上没有加盖任何一个饭店的公章，只有小杨的签字。依据小王的申请，法院去社保局查询该饭店为员工缴纳保险的名单，发现没有小杨这个人。主审法官把希望寄托到了小杨的暂住证上，在派出所的暂住证登记上发现在小王送货期间，小杨暂住证上登记的工作单位为该饭店。法院依据暂住证以及该饭店的部分付款行为，认定双方之间存在事实买卖合同关系，判令饭店给付小王货款5万元。

律师解读

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

没有买卖合同，送货单填写很关键，付款凭证要留好。在建筑工地材料配送、超市物流配送及饭店食料配送等送货上门的情况下，卖方一般仅有买方人员签收的送货单，并没有书面合同，买方不认可签收人员的收货行为，双方就是否存在买卖合同关系产生分歧，导致基本事实难以认定。这种情况下，送货单和付款凭证是定案的关键，一定要保存好。一是送货单，对上面的单价、数量、品种一定要填写清楚，能让买方加盖公章的一定要加盖公章，不能盖章的一定要对收货人员的身份核实，尽量找一个固定的人员签收。二是付款凭证，最好让对方以支票的形式支付，留好凭证，如果对方未付款，卖方已经在送货的时候给对方开具了增值税发票，一定保存好发票复印件。

法院在处理这类纠纷时，关键是对比卖方提交的已付款部分送货单和未付款部分送货单，看上面签收的人员是否一致，如果对方对签收人员予以否认，法院一方面可以要求收货方提交其人员工资名单、社保缴纳人员名单，另一方面也可以依据卖方的申请向有关部门调取相关材料，如暂住证等。

小提醒

在没有付款凭证，仅有卖方开给买方的增值税发票的情况下，法院可以依据卖方的申请去税务机关查询对方对该发票是否办理了税款抵扣，如果办理了则可以认定买方认可与卖方之间存在买卖关系。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

买卖合同范本

一、货物买卖合同

卖方：________________（以下简称甲方）
地址：________________
邮编：________________　电话：________________
传真：________________　电子邮箱：________________

买方：________________（以下简称乙方）
地址：________________
邮编：________________　电话：________________
传真：________________　电子邮箱：________________

甲乙双方经过协商，本着自愿及平等互利的原则，就甲方向乙方出卖本合同约定的货物事宜，达成如下一致：

第一条 名称、品种、规格和质量

1. 名称：________________
2. 品种：________________
3. 规格：________________
4. 质量，按下列第____项执行：

（1）按照____标准执行（须注明按国家标准或部颁或企业具体标准，如标准代号、编号和标准名称等）。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（2）按样本，样本作为合同的附件（应注明样本封存及保管方式）。

（3）按双方商定要求执行，具体为：______（应具体约定产品质量要求）。

第二条 数量和计量单位、计量方法

1. 数量：________________

2. 计量单位和方法：________________

3. 交货数量的正负尾差、合理磅差和在途自然增减量规定及计算方法：________________

第三条 包装方式和包装品的处理：

____

第四条 交货方式

1. 交货时间：________________

（如甲方在约定时间不能按期交货，乙方允许甲方顺延交货日期 15 天）。

2. 交货地点：________________

3. 运输方式：________________

4. 保险：________________

5. 与买卖相关的单证的转移：________________

第五条 验收

验收时间：________________

第六条 损失风险

货物在送达交货地点前的损失风险由甲方承担，其后的损失风险由乙方承担。

第七条 价格与货款支付

1. 单价：________________

2. 总价：________________

3. 货款支付

货款的支付时间：________________

货款的支付方式：________________

第八条 提出异议的时间和方法

1. 乙方在验收中如发现货物的品种、型号、规格、花色和质量不合规定

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

或约定，应在妥善保管货物的同时，自收到货物后____日内向甲方提出书面的异议；乙方未及时提出异议的，视为货物合乎规定。

2. 乙方因使用、保管、保养不善等自身原因造成产品质量下降的，不得提出异议。

第九条 甲方违约责任

1. 甲方不能交货的，则乙方有权解除合同，并有权要求甲方返还已支付的款项，乙方自愿放弃主张定金责任。

2. 甲方所交货物的品种、型号、规格、花色、质量不符合约定的，乙方如同意利用货物，应按质论价；如乙方不能利用的，应依据具体情况，由甲方负责调换、修理、所产生的费用由甲方支付。

第十条 乙方违约责任

1. 乙方若自提货物未按甲方通知的日期或合同约定的日期提货的，应以实际逾期提货天数，每日按货物总额的____%向甲方支付违约金。

2. 乙方逾期付款的，应按逾期付款金额每日____%计算，向甲方支付违约金或一次性支付违约金。

3. 甲方因维权而支出的所有费用（包含但不限于律师费、诉讼费用、交通费等）均由乙方承担。

第十一条 争议的处理

本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决，协商不成的由甲方所在地人民法院处理。

第十二条 本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，甲乙双方也可达成补充协议。补充协议具有同等的法律效力。

第十三条 本合同自双方或双方法定代表人或授权代表人签字并加盖公章之日起生效。

甲方（盖章）：________________　　乙方（盖章）：________________

代表（签字）：________________　　代表（签字）：________________

签订地：____________________　　签订地：____________________

______年____月____日　　______年____月____日

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

二、商品房买卖合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

甲方（出卖人）:______________

本人姓名:______________

身份证号码:______________

地址:______________

邮政编码:______________

联系电话:______________

乙方（买受人）:______________

本人姓名:______________

身份证号码:______________

地址:______________

邮政编码:______________

联系电话:______________

根据国家和_______省（市）法律、法规和有关规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就下列房地产买卖达成如下协议：

第一条 房屋的基本情况

甲方房屋（以下简称该房屋）坐落于_______；位于第_______层，共____（套/间），房屋结构为_______，建筑面积____平方米（其中实际建筑面积____平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积____平方米），房屋用途为__________；（房屋所有权证号、土地使用权证号/房地产权证号）为__________。

第二条 房屋面积的特殊约定

本合同第一条所约定的面积为产权登记机关实际测定面积。

第三条 价格

按总建筑面积计算，该房屋售价为人民币每平方米____元，总金额为人民币____元整。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第四条 付款方式

1. 乙方应于本合同生效之日向甲方支付定金人民币____元整，并应于本合同生效之日起____日内将该房屋全部价款付给甲方。

2. 已付定金将在最后一期付款时冲抵，支付方式为以下第____种：

（1）现金________________；

（2）支票________________；

（3）汇款________________。

第五条 交付期限

甲方应于本合同生效之日起____日内，将该房屋的产权证书交给乙方，并应自收到该房屋全部价款之日起____日内，将该房屋付给乙方。

第六条 乙方逾期付款的违约责任

1. 乙方如未按本合同第四条规定的时间付款，甲方对乙方的逾期付款有权追究违约利息。自本合同规定的应付款限期之第二天起至实际付款之日止，月利息按________计算。

2. 逾期超过____天后，即视为乙方不履行本合同。届时，甲方有权按下述第____种约定，追究乙方的违约责任。

（1）终止合同，乙方按累计应付款的____%向甲方支付违约金。甲方实际经济损失超过乙方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部分由乙方据实赔偿。

（2）乙方按累计应付款的____%向甲方支付违约金，合同继续履行。

第七条 甲方逾期交付房屋的违约责任

1. 除人力不可抗拒的自然灾害等特殊情况外，甲方如未按本合同第五条规定的期限将该房屋交给乙方使用，乙方有权按已交付的房价款向甲方追究违约利息。按本合同规定的交付期限的第二天起至实际交付之日止，按____%向乙方支付违约金。

2. 逾期超过____个月，则视为甲方不履行本合同，乙方有权按下列第____种约定，追究甲方的违约责任。

（1）终止合同，甲方按乙方累计已付款的____%向乙方支付违约金。乙方实际经济损失超过甲方支付的违约金时，实际经济损失与违约金的差额部

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

分由甲方据实赔偿。

（2）甲方按乙方累计已付款的____%向乙方支付违约金，合同继续履行。

第八条 关于产权登记的约定

在乙方实际接收该房屋之日起，甲方协助乙方在房地产产权登记机关规定的期限内向房地产产权登记机关办理权属登记手续。如因甲方的过失造成乙方不能在双方实际交接之日起____天内取得房地产权属证书，乙方有权提出退房，甲方须在乙方提出退房要求之日起____天内将乙方已付款退还给乙方，并按已付款的____%赔偿乙方损失。

第九条 保证

甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷，有关按揭、抵押债务，甲方均在交易前办妥。

第十条 税费的缴纳

因本房屋所有权转移所发生的所有费用均由乙方缴纳。

第十一条 声明及保证

甲方：

1. 甲方有权签署并有能力履行本合同。

2. 在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对甲方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

乙方：

1. 乙方有权签署并有能力履行本合同。

2. 在签署本合同时，任何法院、仲裁机构、行政机关或监管机构均未作出任何足以对乙方履行本合同产生重大不利影响的判决、裁定、裁决或具体行政行为。

第十二条 保密

甲、乙双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为____年。

第十三条 通知

1. 根据本合同需要一方向另一方发出的全部通知以及双方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式，可采用________（书信、传真、电报、当面送交等）方式传递。以上方式无法送达的，方可采取公告送达的方式。

2. 各方通信地址如下：____________________。

3. 一方变更通知或通信地址，应自变更之日起____日内，以书面形式通知对方；否则，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

第十四条 合同的变更

本合同履行期间，发生特殊情况时，甲、乙任何一方需变更本合同的，要求变更一方应及时书面通知对方，征得对方同意后，双方在规定的时限内（书面通知发出____天内）签订书面变更协议，该协议将成为合同不可分割的部分。未经双方签署书面文件，任何一方无权变更本合同，否则，由此造成对方的经济损失，由责任方承担。

第十五条 争议的处理

1. 本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2. 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，按下列第____种方式解决：

（1）提交________仲裁委员会仲裁；

（2）依法向人民法院起诉。

第十六条 不可抗力

1. 如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

2. 声称受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后____日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

3. 不可抗力事件发生时，双方应立即通过友好协商决定如何执行本合同。不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

4. 本合同所称不可抗力是指受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本合同签订日之后出现的，使该方对本合同全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件。此等事件包括但不限于自然灾害如水灾、火灾、旱灾、台风、地震，以及社会事件如战争（不论曾否宣战）、动乱、罢工，政府行为或法律规定等。

第十七条 合同的解释

本合同未尽事宜或条款内容不明确，合同双方当事人可以根据本合同的原则、合同的目的、交易习惯及关联条款的内容，按照通常理解对本合同作出合理解释。该解释具有约束力，除非解释与法律或本合同相抵触。

第十八条 合同的效力

1. 本合同自双方法定代表人签字盖章之日起生效。

2. 本协议一式____份，甲方、乙方各____份，具有同等法律效力。

甲方（公章）：________________　　乙方（公章）：________________

法定代表人（签字）：__________　　法定代表人（签字）：__________

______年____月____日　　　　______年____月____日

三、工业品买卖合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

出卖人：____________________

买受人：____________________

签订时间：______年____月____日

签订地点：____________________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第一条 标的、规格、数量、价款及交（提）货时间

标的名称	规格型号	单位	数量	单价	合计	交（提）货时间及数量
合计人民币金额（大写）:						

第二条 质量标准:________________

第三条 出卖人对质量负责的条件及期限:________________

第四条 包装标准、包装物的供应与回收:________________

第五条 随机的必备品、配件、工具数量及供应办法:____________

第六条 合理损耗标准及计算方法:________________

第七条 标的物所有权自____时起转移，但买受人未履行支付价款义务的，标的物属于____所有。

第八条 交（提）货方式、地点:____________________

第九条 运输方式及到达站（港）和费用负担:________________

第十条 检验标准、方法、地点及期限:________________

第十一条 成套设备的安装与调试:________________

第十二条 结算方式、时间及地点:________________

第十三条 担保方式（也可另立担保合同）:________________

第十四条 本合同解除的条件:________________

第十五条 违约责任:________________

第十六条 合同争议的解决方式:本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；也可由当地工商行政管理部门调解；协商或调解不成的，按下列第____种方式解决:

（一）提交________仲裁委员会仲裁；

（二）依法向________人民法院起诉。

第十七条 本合同自____起生效。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第十八条 其他约定事项：＿＿＿＿＿＿＿＿

出卖人（章）：＿＿＿＿＿＿＿＿ 买受人（章）：＿＿＿＿＿＿＿＿
住所：＿＿＿＿＿＿＿＿ 住所：＿＿＿＿＿＿＿＿
法定代表人：＿＿＿＿＿＿＿＿ 法定代表人：＿＿＿＿＿＿＿＿
委托代理人：＿＿＿＿＿＿＿＿ 委托代理人：＿＿＿＿＿＿＿＿

四、家具买卖合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律法规的规定，经买卖双方协商一致，订立本合同。

一、家具名称、品牌、规格型号、材质、数量、价格

家具名称：________________

品牌：________________

规格型号：________________

材质：________________

数量：________________

单价：________________

总价：________________

二、买方自定规格家具需将图纸或相关资料一式两份交付卖方，经卖方审核认可后，由卖方销售人员签名（盖章），并将其中一份交还买方留存，以便交货核对。

三、家具交付时应随带《家具使用说明书》，质量标准按《家具使用说明书》载明的标准执行。

四、交货方式、时间、地点

□卖方免费送货上门；□卖方送货，送货费用____元由买方承担；□买方自提。

交货时间：______年____月____日。

交货地点：________________。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

五、验收及三包责任

对于家具的数量、款式、颜色、表面瑕疵等有异议的，买方应在交货时当场提出异议，卖方应当场处理；对其他质量问题，按照《宁波市家具产品修理、更换、退货责任规定》办理。

六、付款方式

买方在签约时应向卖方交付合同总货款____%的定金（此比例不得超过____%），计人民币____元，合同履行后，定金抵作货款，余款计人民币____元交货时付清。

自定规格家具的，买方在签约时应向卖方交付合同总货款____%的预付款计人民币____元，余款计人民币____元交货时付清。

七、违约责任

1. 买方不履行合同，定金不予返还；卖方不履行合同，双倍返还定金。自定规格家具的，不履行合同方应承担违约金计人民币____元。

2. 双方在约定时间内无法履行送货或提货，应每日向对方支付延迟部分家具货款的千分之三违约金，超过____天，守约方有权终止合同，并追究对方的违约责任。

3. 卖方出售的家具如有假冒他人注册商标、认证标志、名优标志、厂名、厂址等欺诈行为或质量不合格的，应依法追加赔偿，赔偿金额为买方购买家具总货款的一倍。

八、争议解决方式

本合同发生争议，由双方协商解决或申请有关部门解决；解决未成的，按以下方式解决：

□提交________仲裁委员会仲裁；□依法向人民法院起诉。

九、其他约定事项：________________

十、本合同一式____份，买卖双方各____份。

卖方（章）：____________________ 买方（章）：____________________

经营地：____________________ 地址：____________________

电话：____________________ 电话：____________________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

法定代表人:____________________	法定代表人:____________________
委托代理人:____________________	委托代理人:____________________
开户银行:______________________	开户银行:______________________
账号:__________________________	账号:__________________________
签约时间:______________________	签约时间:______________________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第七章 租赁合同和融资租赁合同的签约技巧与圈套规避

签约必知

一、租赁合同的含义、特征与内容

（一）租赁合同的概念

租赁合同是指出租人将租赁物交付给承租人使用、收益，承租人支付租金的合同。在当事人中，提供物的使用或收益权的一方为出租人；对租赁物有使用或收益权的一方为承租人。租赁物须为法律允许流通的动产和不动产。

（二）租赁合同的特征

（1）租赁合同是转移租赁物使用收益权的合同。在租赁合同中，承租人的目的是取得租赁物的使用收益权，出租人也只转让租赁物的使用收益权，而不转让其所有权；租赁合同终止时，承租人须返还租赁物。这是租赁合同区别于买卖合同的根本特征。

（2）租赁合同是双务、有偿合同。在租赁合同中，交付租金和转移租赁物的使用收益权之间存在着对价关系，交付租金是获取租赁物

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

使用收益权的对价，而获取租金是出租人出租财产的目的。

（3）租赁合同是诺成合同。租赁合同的成立不以租赁物的交付为要件，当事人只要依法达成协议，合同即告成立。

（三）租赁合同的内容

租赁合同包括以下条款：

1. 租赁物的名称

租赁物即租赁合同的标的物，它是合同双方的权利、义务指向的对象，是合同双方当事人权利、义务的核心。没有租赁物，租赁合同就无法付诸实施，它是租赁合同的必要条款。

2. 租赁物的数量和质量

数量和质量是交付财物的合同中的必备条款，只有在租赁合同中明确租赁物的数量和质量，出租人才能准确地履行交付租赁物的义务，承租人才能准确接受租赁物并妥善保管租赁物。

3. 租赁物的用途

租赁合同中约定租赁物的用途，对于双方当事人正常履行合同、合理确认双方的法律责任有着重要作用。合同中明确租赁物的用途，也可以使承租人按照承租物的性能正确合理地加以使用，避免使用不当而使承租物受到损失。

4. 租赁期限

一般财产租赁合同都要明确租赁期限，因为它要决定租赁物价值的回收，租金数额的确定问题。我国《合同法》规定，当事人约定的租赁期限不得超过20年。超过20年的，超过部分无效。租赁期限届

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过20年。租赁期限6个月以上的，应当采用书面形式。当事人未采用书面形式，可视为不定期租赁。

5. 租金的支付期限和方式

租金支付期限是承租人交纳租金的时间界限，完全是合同双方当事人自由约定的结果，但该条款一经确定，就成为承租人的一种强制性义务，倘若承租人未按期限交纳租金，那么承租人就应承担违约责任，同时出租人还有权解除合同。但在承租人有正当理由没有按期交纳或者虽无正当理由，但已征得出租方同意变更交纳期限、交纳方式的，不在违约之列。

6. 租赁物的维修

出租人是出租财产的所有人，一般情况下有义务保证承租人的使用，但合同约定由承租人进行维修、保养的也屡见不鲜，因此，租赁物的维修、保养应从合同中找出根据。通常情况下，出租人对合同标的物负有瑕疵担保责任，在因租赁物的使用性能不符合约定要求时，出租人负责维修。属于平时日常的维修和保养，可由承租方负责，就是说，在承租期间，承租人有使租赁物处于完好状态及正常使用的义务，以保证租赁到期时依约将租赁物交还出租人。

二、出租人、承租人的权利与义务

（一）出租人的权利与义务

1. 出租人享有以下权利：（1）收取租金。（2）使用监督权，即对承租人使用租赁物进行监督的权利。（3）收回租赁物的权利。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

2.出租人有以下义务：（1）交付租赁物的义务。一方面，出租人应当按照合同约定的时间、地点等，将租赁物交付承租人。另一方面，出租人应当在租赁期间保持租赁物符合约定的用途，不得妨碍承租人对租赁物行使使用收益权。（2）维修租赁物的义务。出租人应当履行租赁物的维修义务，但当事人另有约定的除外。出租人未履行维修义务而由承租人自行维修的，维修费用应当由出租人负担。如因维修租赁物影响承租人使用的，出租人应当相应减少租金或者延长租期。（3）出卖租赁物的通知义务。出租人出卖租赁物的，应当在出卖之前的合理期限内通知承租人。承租人对出卖的租赁物，在同等条件下享有优先购买权，出租人应保证承租人这一权利的实现。（4）担保租赁物无权利瑕疵的义务。出租人应当保证租赁物无权利瑕疵，即不因第三人对租赁物主张权利而使承租人对租赁物的使用收益受到损害。如果由于第三人主张权利，致使承租人不能对租赁物使用收益，承租人可以要求出租人减少租金或者不支付租金。

（二）承租人的权利与义务

1.承租人享有以下权利：（1）使用、收益租赁物的权利。（2）添附权。承租人经出租人同意，可在租赁物上改善或增设某些附属物。（3）优先购买权。出租人出售租赁物时，在同等条件下，承租人享有优先购买的权利。

2.承租人有以下义务：（1）按照约定的方法使用租赁物的义务。承租人应当按照合同约定的方法使用租赁物。如租赁物的使用方法没有确定，承租人应当按照租赁物的性质合理加以使用。（2）妥善保管租赁物的义务。承租人应当妥善保管租赁物，未经出租人同意，不得擅自对租赁物进行改善或者增设他物。（3）不滥用权利的义务。承租人未经出租人同意，不得将租赁物转租给第三人或者作其他处分。（4）支付租金的义务。承租人应当按照合同约定的期限，向出租人支付租金。（5）有关情况的通知义务。第三人对租赁物主张权利的，承

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

租人应当将此情况及时通知出租人。（6）返还租赁物的义务。租赁期限届满，承租人应当返还租赁物。返还的租赁物应当符合按照约定或者租赁物的性质使用后的状态。

三、融资租赁合同的含义、特征及内容

（一）融资租赁合同的含义

融资租赁合同，是指出租人根据承租人对出卖人、租赁物的选择，向出卖人购买租赁物，提供给承租人使用，承租人支付租金的合同。融资租赁集借贷、租赁、买卖于一体，是将融资与融物结合在一起的交易方式。融资租赁合同是由出卖人与买受人（租赁合同的出租人）之间的买卖合同和出租人与承租人之间的租赁合同构成的，但其法律效力又不是买卖和租赁两个合同效力的简单叠加。

（二）融资租赁合同的特征

1. 融资租赁合同的标的物是由承租人选定并由出租人购买的特定物。融资租赁合同的标的物具有一定的特殊性。一方面，该标的物本身是由承租人选定的；另一方面，提供该标的物的出卖人也是由承租人选定的。而购买该标的物并非由承租人出资，而是由出租人出资购买，然后再出租给承租人使用，并由承租人向出租人交付租金。出租人购买的标的物必须符合承租人的要求，这是融资租赁合同的一个突出的特点。

2. 融资租赁合同是转移财产用益权的合同。出租人向出卖人购买租赁物，是一个转移财产所有权的买卖合同关系。但出租人与承租人之间的融资租赁合同，却并未发生财产所有权的转移。具体来说，出

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

租人将租赁物交付给承租人，承租人取得的只是租赁物的使用、收益权。仅从这一点看，融资租赁合同与租赁合同是一致的。

3. 融资租赁合同涉及的三方当事人是紧密联系在一起的。出租人与承租人作为融资租赁合同当事人双方，其紧密关系自不必说。关于出租人与出卖人的关系，由于是买卖租赁物合同的双方当事人，因而互相享有权利承担义务。关于承租人与出卖人的关系，一方面，出卖人应直接向承租人交付出租人购买的租赁物；另一方面，在有约定的情况下，承租人可以直接向出卖人行使租赁物索赔权。在一般情况下，出租人对租赁物不负瑕疵担保责任。在这一点上，融资租赁合同与租赁合同是有明显区别的。

4. 融资租赁合同的期限届满，承租人对租赁物享有选择权。出租人和承租人可以约定租赁期间届满租赁物的归属，承租人可以选择继续出租租赁物、购买租赁物或者终止合同。

5. 融资租赁合同是双务、有偿合同。在融资租赁合同中，出租人购买租赁物并出租给承租人，承租人向出租人交付租金，体现了有偿、双务的特点。

6. 融资租赁合同是诺成合同和要式合同。融资租赁合同应当采用书面形式，并自当事人双方协商一致时成立。合同的内容包括租赁物形式，并自当事人双方协商一致时成立。合同的内容包括租赁物名称、数量、规格、技术性能、检验方法、租赁期限、租金构成及其支付期限和方式、币种、租赁期间届满租赁物的归属等条款。

（三）融资租赁合同的内容

融资租赁合同主要包括以下几方面内容：

1. 有关租赁物的条款。融资租赁合同的标的物是承租人要求出租人购买的设备，是合同当事人双方权利和义务指向的对象，因此，融

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

资租赁合同首先应就租赁物作出明确约定。此条款应写明租赁物的名称、质量、数量、规格、型号、技术性能、检验方法等。由于关于租赁物的说明多涉及工程技术内容，专业性很强，而且繁杂具体，所以，一般只在合同正文中作简明规定，另附表详细说明，该附表为合同不可缺少的附件。

2. 有关租金的条款。租金是合同的主要内容之一。合同对租金的规定包括租金总额、租金构成、租金支付方式、支付地点和次数、租金支付期限、每期租金额、租金计算方法、租金币种等。

3. 有关租赁期限的条款。租赁期限一般根据租赁物的经济寿命、使用及利用设备所产生的效益，由双方当事人商定。此条款应当明确租赁起止日期。租赁期限对于明确租赁双方权利义务的存续期间具有非常重要的法律意义，由于融资租赁合同的一个很重要的特性就是合同的不可中途解约性，因此，此条款应当明确规定，在合同有效期内，当事人双方无正当、充分的理由，不得单方要求解约或退租。

4. 有关租赁期间届满租赁物的归属的条款。租赁期间内，租赁物的所有权归出租人享有。租赁期间届满，承租人一般有三种选择，即留购、续租或退租。在留购情况下，承租人取得租赁物的所有权。在续租和退租情况下，租赁物仍归出租人所有。

除上述条款外，融资租赁合同一般还应包括租赁物的交付、使用、保养、维修和保险、担保、违约责任、合同发生争议时的解决方法、合同签订日期和地点等条款。

由于融资租赁合同的法律关系比较复杂，同时，融资金额一般较大，履行期较长，为了明确当事人各方的权利义务关系，法律规定融资租赁合同必须采用书面形式。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

四、融资租赁合同当事人的义务

（一）出卖人的义务

1. 向承租人交付租赁物；

2. 承租标的物之瑕疵担保义务和损害赔偿义务。

（二）出租人的义务

相对于出卖人，出租人就是买受人，其主要义务有：

1. 向出卖人支付标的物的价金。

2. 在承租人向出卖人行使索赔权时，负有协助义务。

3. 不变更买卖合同中与承租人有关条款的不作为义务。

4. 取回权。

“出租人享有租赁物的所有权。承租人破产的，租赁物不属于破产财产”（《合同法》第二百四十二条）。当承租人破产时，出租人可以取回租赁物；当租赁期间届满时，可以取回；当承租人重大违约出租人接触合同时，当然也可以取回。

5. 租赁物不符合租赁合同目的时的责任。

“租赁物不符合约定或者不符合使用目的的，出租人不承担责任，但承租人依赖出租人的技能确定租赁物或者出租人干预选择租赁物的除外”（《合同法》第二百四十四条）。

6. 权利瑕疵担保责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

“出租人应当保证承租人对租赁物的占有和使用”（《合同法》第二百四十五条）。这是关于权利瑕疵担保责任的规定，即出租人担保标的物不被第三人（出卖人等）所追夺，不被第三人主张任何权利（包括不被第三人主张知识产权）。

7. 对第三人造成侵害的免责。

“承租人占有租赁物期间，租赁物造成第三人的人身伤害或者财产损害的，出租人不承担责任”（《合同法》第二百四十六条）。

（三）承租人的义务

1. 根据约定，向出租人支付租金；

2. 妥善保管和使用租赁物并担负租赁物的维修义务；

3. 依约定支付租金，并于租赁期间届满时返还租赁物。

五、租赁合同与融资租赁合同的区别

两种合同都是由出租人提供租赁物，由承租人支付租金并使用租赁物的法律关系，它们之间存在如下区别：

1. 融资租赁合同的承租人对租赁物和供货人有自由选择权，租赁合同中的承租人无权选择。

2. 融资租赁合同的租金由成本、购买租赁物的费用、利息等组成，租金是出租人融资的对价。租赁合同的租金是租赁物的使用对价，一般在租赁期间届满时不能收回投资。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3. 融资租赁合同中对租赁物的维修保养由承租人承担，而租赁合同中租赁物的维修保养由出租人承担。

4. 融资租赁合同中，出租人主要是融通资金，一般不直接承担交付租赁物的义务，租赁物由供货人交付承租人，并承担由此而产生的质量责任。租赁合同则是出租人按合同约定将租赁物直接交付承租人，并承担由此而发生的质量责任。

5. 租赁期满，融资租赁合同一般采用“退租、续租、留购”三种方法之一处置。而租赁合同期满，承租人必须按合同约定交还租赁物（或者续签租赁合同），不存在“留购”租赁物。

6. 融资租赁合同涉及多个当事人，其法律关系十分复杂。而租赁合同只涉及出租人和承租人双方当事人的法律关系，相对而言，关系较单纯、简单。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

签约圈套识别与规避

一、房屋租赁合同签订中常见的圈套

1. 假房东借鸡下蛋

骗子先以短期合同、小额租金租下一套住房，然后冒充房东伪造房屋产权证复印件，将该房屋用长期合同方式转租给新房客，从中诈骗牟利。此外，骗子还用租来的房屋作为诱饵，伪造房产证，将本属于别人的房屋出卖。

律师提醒：在签订租赁合同前，应认真核实房东身份，仔细查看房屋产权证及房东户口本原件，必要时要与原发证机关进行核实。此外，房东应定期查看自家的出租房和房客情况。

2. 一房多租连环骗

骗子通过网络发布多条出租信息，将一套房屋同时租给多人骗取房租。警方称，此类诈骗案还有“黑中介版本”，即中介公司把一套以月付款方式承租的房源租赁给多人，一次性收取半年或一年租金。

律师提醒：应尽量通过正规合法的房屋中介公司租房，或者向工商部门咨询了解该中介公司资信情况。

3. 黑中介虚拟房源

一些房屋中介公司虚构房源信息，当租房者交纳信息费后，却很难与房主见面，交纳给中介公司的信息费也无法要回。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

律师提醒：如果发现有中介公司在出租或出售房屋时报出的价格过低，请多加小心，也许这是个圈套，一定要多方核实。

4. 租房作案半途开溜

不法分子利用出租房屋注册公司进行诈骗或者以出租房为根据地进行其他违法犯罪活动。一旦发现被警方追捕，立即开溜。

律师提醒：房屋产权人在对外出租房屋时，不要被租房者承诺的高额租金所诱惑，务必核实清楚租房者身份，并仔细查验其身份证件之后才签订租房协议，同时定期了解房客情况。一旦发现上当受骗，要保全相关证据，并及时报警。

5. 物业交验有圈套

租赁交易中易忽视的细节是物业交验问题。小中介不会为租房者提供正规的物业交验，随之而来的是那些其实不必要花费的水电费、煤气费、电器维修费等。在租赁双方达成协议，签订《房屋租赁合同》的同时，一定要经过正式的物业交验过程。

律师提醒：要将屋内物品详细列明，作出一份《物业交验清单》，然后作为合同附件收好。注明如果出现故障，维修费用由谁来承担。对于屋内电器、门窗设施等仔细检查有无损坏，对水、气、电、电话等相关费用是否结清加以查实，以免给自己带来不必要的麻烦。

6. 房租押金有圈套

租赁交易中的押金问题一般是租房者合同期满要求退租时，房主以房屋设施损坏或者其他借口来克扣房客的押金，造成房客不必要的损失。在押金问题上，目前市场上的惯例一般为押一付三、押二付三或押二付四。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

律师提醒：在签订租赁合同时，应当注明，租约期满后多少个工作日内，在房屋及其设施无毁损的情况下，房主应退还押金。当然，关键的是租房人应当爱护屋内设施，不要授人以柄，以免让某些心存不良的刁蛮房东阴谋得逞。

二、谨防入坑，房屋租赁圈套防范指南

（一）网上租房信息——确认房主真实身份很重要

1. 在尚未确认房东真实身份前（诸如房屋产权证明、户口本、身份证），不要答应任何交付订金的要求。正规交付订金，必须书面签收合法的收据单，写明收据的用途、金额和时间。

2. 警惕一切图片美观，房屋租金价格却低于市价过多的房源。俗话说一分钱一分货，天上不会掉馅饼，这类房子就算真实存在，房东低价出租也有不为人知的理由。

（二）假房东不少见——确定证件最关键

现在的假房东特别多，会用假的证件骗你，然后让你交一年或者半年的押金。所以，切记防骗5招：

1. 打电话确认，可以这样问，“请问您是不是有房出租啊（不要说明具体位置）”，如果对方自己都不知道是哪套房子，就可以基本确认是中介，一定要小心。

2. 确认房东的身份证件和户口本，因为现在不少骗子都使用假身份证行骗，为了防止伪造，要尽量争取看到原件。同时，证件越多也

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

越有利于帮助自己进行辨认房东真假。辖区派出所一般都可以为市民提供查询身份证信息服务。

3. 要求房东出示房屋所有权证书的原件。如果房东出示了产权证，不妨记下产权证号等细节，然后去房地局进行查询。如果对方表示刚刚买房尚未获得产权证，那么可以要求看与原产权单位签署的购房合同。此时，建议租房者要求留存房东提供的身份证和房产证复印件，这样有助于出现纠纷时提交证据。

4. 租房者承租时一定到社区登记，租户只要带着房东到社区登记一下，真房东还是假房东马上就能搞清楚。

5. 签订房屋租赁合同时一定要看清楚合同上面所规定的条款，明确租赁双方的权利和义务、租期、租金、支付方式、转租、续租和违约责任等。房屋交接时一定要把当时的水电气所用字数查清写清，仔细检查家电、家具的完好程度，清点物品时必须一件件的在合同附件里写清楚，注明如果出现故障维修费用由谁来承担。

（三）二房东——最好的态度是没有态度

通俗意义上，“二房东”是指先从原房东手里租下整套房子，然后再整体或分房转租给他人，从中获利者。对于二房东，最好的态度就是不要有态度。

所以识别二房东时，要重视细节：

1. 租客与二房东碰面时，要察言观色，了解其性格、爱好等是否与自己相似，是不是最佳的合租伙伴，从而避免日后发生不必要的麻烦。

2. 租房者可以要求查看“二房东”与原房主所签订的租赁合同，确定是否有限制不允许转租，如果合约中约定“二房东”将租赁屋转

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

租，必须经过原房主的同意或承诺，否则是无效的，那么这时就应该查看“二房东”是否取得了原房主的同意。如果合约中没有限制，那么租房者便可与“二房东”签约。

3. 租房者与“二房东”私下签署协议时，一定要将合同条款细节写清楚。将这些条款详细写清楚之后作为合同附件收好，日后一旦发生纠纷也能免去些许风险。

（四）中介——最好是选大中介

1. 查证件。要审查对方是否取得工商执照和房地产经纪机构资质证书，租房中介的正式称谓是“房地产经纪公司”，其要求是注册资金30万元以上、拥有具备房地产经纪资格证的经纪人4名以上。同时取得工商执照和房地产经纪机构资质证书两项证书的才是一个正规合法的经纪公司。而且工商执照中应具备“物业代理”这一经营项目，以上两证也应有“年检合格”的印章。

2. 货比三家。综合比较各公司的服务模式，尽量不交或少交看房金或看房费等，以免交了钱之后发生纠纷。

3. 细看合同。在与中介公司签署“中介代理合同”前，要认真阅读对方提供的“代理合同”。这一环节至关重要，要找出您认为不合理的条款与对方商量改妥后再签字。因为一旦签字合同生效，有可能有些条款将来会对您十分不利，到那时才发现已经为时过晚。

4. 不要和中介人员进行私下交易。有些中介人员为了赚取更多的佣金会选择私下做单，以低于公司收取标准的佣金诱惑顾客。有些客户为了节省中介费，在其怂恿下便接受了这种做法。但是殊不知，在隐瞒公司的情况下与中介人员个人私下进行交易，很难有效地保障购房者的资金安全。而且发生纠纷，中介公司是完全可以不负责任的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

5. 一定要自己审查房东的身份证、户口本、房产证原件，三证俱全才可付款。虽然说中介公司有审查证件的责任，但有些中介人员并不是十分负责，所以最好自己亲自审查，以免被假房东诈骗。之前发生的一些诈骗事件大多都是房东证件不全或者身份不对应，而当事人又没有防范意识造成的，这点要特别注意。

6. 最好不要选择小中介。如果不得以选择了小型中介公司，先在网上搜索公司名称，寻找是否有其欺骗租房者的案例，详细浏览并仔细辨别案例真实性。

（五）验房时——重视细节

在实地看房的过程中，一定要注意房间的小细节。租户一共几人，哪些设施原本就是坏的，如果不需要修一定要在合同上写清楚，以免日后出现不必要的纠纷。所以看房是很重要的，一定要有耐心！

（六）签约时——明确规则，不吃哑巴亏

1. 查看试用房子里的每一件家用电器，将使用情况都记录在合同里，并标注好一旦正常使用出现非人为损坏则由业主负责修理。

2. 抄水、电、燃气表，并记录在合同里，以便最后清算。

3. 要求业主出示房产证、土地证、身份证并交由你复印留存复印件（业主担心复印件被用于不当目的的话，可以在复印件上标注“本复印件仅限于房屋租赁使用”）。如果是刚买的房子，还没有领房产证，那也可以让业主出示购房合同。

4. 签租赁合同时务必要求房产证上共有权人全部到场签字，不要由他人代签。比如一套房子的房产证上是夫妻两人的名字，那么，签合同的时候务必要让夫妻双方都到场签约。

（七）退房时——井然有序，有始有终

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

1. 提前一个月续租，不续租提前通知。

2. 物品无丢失损坏，结清费用将卫生打扫一下，善始善终。

3. 物品搬离房屋后，先约房东上门查房，后办理退房。

4. 办理手续时，携带合同、租金条、押金条、历史缴费单据及身份证原件。

三、圈套多又深，注意融资租赁合同诈骗

（一）虚构企业的经济实力及履行能力

为赢得信任，让融资租赁公司相信自己是有经济实力、有充分还款能力的企业，一些企业会采取各种方法来虚构提升自身的还款能力。比如通过虚假注资、增资等方式虚构注册资本金较多的公司，伪造、变造银行流水、公司财务报表虚构公司的现金流和良好盈利能力，伪造虚假的合作或代理凭证，伪造虚假的订单合同等，种种手段就是让融资租赁公司认为它有强大的按期支付租金的能力。

【案例】2010年初，刘某在明知自己身负巨额债务，基本没有履行能力的情况下，借用其公司管理人员郭某、苏某的身份证办理了虚假增资手续，将公司注册资本变更为360万元，骗取某融资租赁公司信任，与其签订融资租赁协议，获取租赁设备后，擅自将代为销售的机械抵顶了个人债务。刘某共计诈骗重型机械28台，诈骗融资款649万元。

（二）虚构担保能力

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

一般情况下，融资租赁公司对借款方都会有提供担保的要求，为促成借款，一些承租人会以伪造、变造、作废的票据或者其他虚假的产权证明作担保，伪造虚假的销售合同和应收账信息，伪造虚假的不动产登记信息，担保人是公司的话还会伪造该公司的银行流水和业务订单等，这些虚假担保都足以让融资租赁公司相信其有担保履约的能力。

【案例】2006年3月，陈某以香港某公司名义与某租赁公司洽谈融资事宜，并以虚假的个人银行月结单及个人银行存款凭证等资料作担保，骗取了某租赁公司的信任，通过签订《租赁协议》，由租赁公司出资港币7779230.77元购买设备并出租给陈某公司使用。2006年4月，陈某获得融资租赁购买的注塑机48台后即低价销售，并逃往深圳藏匿，造成租赁公司损失折合人民币7960486.85元。

（三）虚构虚假的租赁标的

融资租赁中租赁物种类繁多，尤其是对设备租赁，一般租赁公司对租赁物本身往往不具备行业内的专业鉴别能力，特别是一些定制设备，租赁公司对其的价值判断也仅依赖于设备的采购价格。一些承租人就利用租赁公司缺乏专业知识，不具备专业的鉴别能力，通过虚构实际并不存在的设备（如告知隐藏在地下，隐藏在设备内部，或者用同类的其他设备替代验收清点等），或者通过虚开发票、伪造发票等方式虚假提升设备价值，骗取租赁公司巨额租赁款。

【案例】2012年，某大豆油生产商以定制一套价值2000万元的生产线为由，向某融资租赁公司融资，并提供了设备清单、采购合同及增值税发票。融资租赁公司经审核后拨付了1000万元融资款购买该设备。两个月后，该大豆油生产商即因债务问题面临破产。融资租赁公司在处置该设备残值时，才发现该流水线评估后仅价值30余万元，而

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

且部分注明隐藏在地下或设备内部的设施根本不存在，设备生产商并没有实际交付，最终造成了该融资租赁公司800余万元的损失。

（四）“一女多嫁”

虽然人民银行有动产登记备案系统，但融资租赁行业内碍于商业机密保护等原因，真正在该系统内登记备案的并不多，而且该登记备案的法律效力目前也尚未有明确定论。因此，有的生产型企业在资金链遇到问题时，将同样的设备向多家租赁公司重复租赁，骗取钱款。

【案例】2008年3月，某不锈钢生产企业向A融资租赁公司以直租方式承租了一套拉钢生产线，价值1300万元。2008年10月，该不锈钢生产企业资金链出现困难，为缓解资金压力，再次以该拉钢生产线向B融资租赁公司以回租方式获得融资款800万元。后该不锈钢生产企业因资金问题不能支付租金，两家融资租赁公司对该生产线的所有权、处置权也发生争议。

此外，很多融资租赁合同诈骗案件中，为欺瞒租赁公司顺利完成审批，还存在承租人与供应商勾结造假，承租人与融资租赁公司业务员勾结造假等情况。两者联合伪造虚假的购货合同、虚开增值税发票、虚假的设备铭牌、设备照片、验收清单甚至资信报告等，这些都可能成为项目获得融资租赁公司审批的关键。上述诈骗手法相互之间往往交织在一起，有的甚至相互关联、相互印证，共同虚构一个假象骗取融资租赁公司的信任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

案例解读

一、租赁房屋面积与实际不符怎么办

典型案例

2012年8月，刘先生与乐家公司签订一份房屋租赁合同，约定乐家公司将其代理的401号房屋出租给刘先生居住，房屋建筑面积78平方米，租赁期限一年，租金每月5000元。合同签订后，刘先生向乐家公司支付了约定费用后入住房屋。入住后不久，刘先生经查询发现401号房屋面积只有67.7平方米，遂与乐家公司交涉要求减少租金。遭到拒绝后，刘先生于2012年10月委托律师向乐家公司发出律师函，以房屋实际面积小于合同约定面积为由，要求自律师函送达之日起终止双方签订的房屋租赁合同，并按照实际建筑面积重新计算租金，退还多收租金、中介费以及其他相应费用。随后，刘先生搬离诉争房屋。后双方协商未果，刘先生向法院起诉，要求确认双方租赁合同自律师函送达之日解除，乐家公司退还其房租、中介费、押金等相应费用，赔偿其违约金1万元及搬家费用等实际损失。

律师解读

乐家公司作为专业的房地产中介机构，应当知道房屋的实际面积。刘先生作为普通的自然人，无法推定其在看房时有能力看出房屋面积不足78平方米。乐家公司在缔约时未以房屋的实际面积67.7平方米而是以78平方米与刘先生签订合同，两项面积存在较大差距，明显不符合合同约定，影响了刘先生的实际使用，存在重大过错。法院最

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

终判令解除双方租赁合同，乐家公司返还刘先生多收的租金等相应费用，并支付刘先生违约金1万元，赔偿其搬家费等实际损失。

小提醒

租赁房屋需要依据合同约定的面积来确定具体范围，租金数额与租赁面积直接相关，承租人以合同约定面积与实际面积不符为由，依据《合同法》第一百一十一条规定要求出租人承担减少相应租金等违约责任的，可予支持。

二、黑中介圈套：中间违约驱赶房客

典型案例

姜先生在2017年5月与北京某房地产经纪有限公司的一名中介人员签订了房屋租赁合同，以每个月1900元的价格租了朝阳区某小区的一个次卧。根据姜先生提供的合同显示，双方约定的租赁时间为2017年5月21日至2018年5月21日。

同时，双方签订的合同中明确提到，租赁期内中介不得无故收回房屋，如因特殊原因中途收回房屋，需退还租户剩余租金及押金，并赔偿租户一个月房租作为违约金。

然而，还未到约定的时间，姜先生就收到了房屋中介人员要求搬离的电话，对方称房东让收回房屋，因为房屋有隔断。在姜先生表示已经去居委会询问，房屋隔断不会影响其他非隔断住户的生活后，双方的协商进入僵局。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

据姜先生回忆，在协商无果后的第二天，中介带着所谓的“房管”要求所有租客搬离，其中两人手持斧头。因为房屋搬离的相关事宜，姜先生及其朋友和中介的人起了争执，对方态度十分强硬，其间还将斧头架在姜先生朋友的脖子上，随后两人扭打在一起，其他人见势将两人拉开。最后，中介退还姜先生1900元，事实上，姜先生的剩余房租和押金一共为3500元，而中介也未履行双方所签订的合同内容，即赔偿中途收回房屋的违约金。

律师解读

黑中介人员的作案手法如出一辙。通常情况下，这些黑中介人员会通过向房东租房，然后在互联网上发布信息，贴上“个人房源”“没有中介”的标签，由此吸引租客上门看房，但在租户缴纳了定金之后，中介则会以卫生费、网费、中介费、物业费等理由向租户不间断索要费用。若租户不答应，将会遭到言语辱骂、堵门眼、垃圾堵门、半夜敲门等手段威胁。而交了相关费用的租户，迎来的下一招则是，中介以房东合同到期为由推荐租户看其他房子，如果租户不愿意，房租及押金也很难被退还。

租赁市场上，租房者和中介之间存在着信息不对称的现状，对房屋有刚性需求的租客，很难了解中介和拟出租房屋的具体状况，难以识破黑中介的虚假宣传。但不得不说的是，中介利用网络公布不实的租房信息，已经严重侵犯了消费者的合法权益。

根据法律规定，中介以言语侮辱、暴力等各种手段威胁租户签订租房合同，以上门辱骂、半夜敲门、扔垃圾、拉电闸等无赖式骚扰手段索要各种费用，不仅违背了《消费者权益保护法》中的消费者消费的自主权，更是违背了该法中所提倡的公平交易原则；而中介的暴力手段对消费者造成了身体伤害，没有退还或者未足额退还押金和剩余

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

房租、中途收回房屋的行为给消费者造成了财产损害，却未能给予补偿，同样是对该法的严重违背。

另外，租赁双方应当严格遵循《合同法》的立法原则，明确合同是一种民事法律行为，是两方或多方当事人意思表示一致的民事法律行为，是以设立、变更、终止民事权利义务关系为目的的民事法律行为，并且依法成立的合同受法律保护。而中介中途收回房屋，属于提前单方面解除合同，这与《合同法》的第八条内容，即依法成立的合同，对当事人具有法律约束力相悖。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。

小提醒

中介以下三烂的手段收取名目繁多的费用时，其行为很有可能超出了民事纠纷的范围，或将受到治安处罚甚至刑事制裁。例如，中介带人闯入租客房间、殴打租客、半夜敲门的行为已经构成了非法侵入住宅或者寻衅滋事，将受到治安处罚，严重的将构成犯罪。此外，即便中介没有上述恶劣行径，但就其威胁租客缴纳诸多费用，也依然构成了强迫交易罪。

三、带照租赁合同是否有效

典型案例

红太阳公司是一家具有经营烟草、酒类相关营业特许资质的企业。2012年9月23日，红太阳公司与李某签订《房屋租赁合同》，约定红太阳公司将自己所有的经营用房出租给李某，并将自己的营业执照、烟草专卖许可证、酒类专卖证、食品卫生许可证一并提供给李某

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

使用，但不得超出红太阳公司营业执照及烟草专卖许可证的经营范围。合同签订后，李某使用租赁房屋进行经营活动。李某支付房屋租金至2013年4月。2013年2月20日，红太阳公司的法定代表人陈某将营业执照、烟草证、酒类专卖证等原件从李某处取走，到有关部门办理工商年检和换证，之后未将相关证照及时交给李某，造成李某自2013年2月20日起在无证的状态下经营。李某因此向红太阳公司提出要求终止租赁合同，红太阳公司同意解除合同，但双方就租赁保证金的退还等未达成一致，房屋未能交接。据此，红太阳公司起诉至法院，要求李某返还房屋，支付经营期间的水电费、税费及截止到实际腾退之日止的房屋使用费。李某亦提出反诉，要求红太阳公司返还租赁保证金5000元。

法院经审查认为，本案中，烟草零售是国家限制经营的行业，必须经过批准后方可开展经营活动。涉案的《房屋租赁合同》中，出租人将营业执照及烟草专卖许可证一并交由承租人使用，租赁合同应为无效。合同无效后，因该合同取得的财产应当返还，双方都有过错的，应各自承担相应的责任。本案中，双方当事人对该合同的无效均有责任，最终判决李某返还房屋、支付截止到实际腾退之日止的房屋使用费及实际发生的水电费、税费，红太阳公司将租赁保证金5000元返还李某。

律师解读

房屋租赁合同履行过程中，由于各种主客观因素影响，难免导致纠纷产生。纠纷发生之后，双方当事人应当及时收集证据，采用法律手段保护自己的合法权益。与此同时，双方还需注意：第一，因一方违约导致房屋租赁合同无法继续履行的，守约方应当采取合理措施减少损失扩大，这也是守约方的法定义务之一。第二，当事人双方同意终止合同或者经审查合同无法继续履行的，双方当事人应当及时办理

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

房屋交接。诉讼期间，双方当事人可以在法院的组织下进行交接，也可以自行办理交接。

小提醒

作为带照租赁交易的参与者，租赁双方都应做到以下两方面：一是严格遵守法律规定，切勿为了贪图一时之利钻法律的空子，作出违反国家政策法律的行为；二是严格秉持诚实信用原则，诚信签约、诚信履约。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

租赁和融资租赁合同范本

一、房屋租赁合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

出租方（甲方）:____________，男/女，身份证号码____________

承租方（乙方）:____________，男/女，身份证号码____________

根据《中华人民共和国合同法》及其他相关法律、法规规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就下列房屋的租赁达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

甲方将自有的坐落在______市______街道______小区______栋______号的房屋出租给乙方使用。

第二条 租赁期限

租赁期共____个月，甲方从______年____月____日起将出租房屋交付乙方使用，至______年____月____日收回。

第三条 租金

本房屋月租金为人民币____元，按月/季度/年结算。每月月初/每季季初/每年年初×日内，乙方向甲方支付全月/季/年租金。

第四条 交付房租期限

甲方应于本合同生效之日起____日内，将该房屋交付给乙方。

第五条 房屋租赁期间相关费用说明

乙方租赁期间，水、电、取暖、燃气、电话、物业以及其他由乙方居住而产生的费用由乙方负担。租赁结束时，乙方须交清欠费。

第六条 房屋维护养护责任

租赁期间，乙方不得随意损坏房屋设施，如需装修或改造，需先征得甲方同意，并承担装修改造费用。租赁结束时，乙方须将房屋设施恢复原状。

第七条 租赁期满

租赁期满后，如乙方要求继续租赁，则须提前____个月向甲方提出，甲方收到乙方要求后____天内答复。如同意继续租赁，则续签租赁合同。同等

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

条件下，乙方享有优先租赁的权利。

第八条 提前终止合同

在房屋租赁期间，任何一方提出终止合同，需提前____月书面通知对方，经双方协商后签订终止合同书，在终止合同书签订前，本合同仍有效。

受不可抗力因素影响，甲方必须终止合同时，一般应提前____个月书面通知乙方。乙方的经济损失甲方不予补偿。

第九条 违约责任

在房屋租赁期间，任何一方违反本合同的规定，依据事实轻重，按年度须向对方交纳年度租金的10%作为违约金。乙方逾期未交付租金的，每逾期一日，甲方有权按月租金的2%向乙方加收滞纳金。

第十条 本合同页数______，一式两份，甲、乙双方各执一份，均具有同等效力。

出租方：________________ 承租方：________________

______年____月____日 ______年____月____日

二、财产租赁合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

出租方：________________

承租方：________________

签订地点：________________

签订时间：______年____月____日

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，为明确出租方与承租方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 租赁财产及附件的名称、数量、质量与用途

1. 名称：____________________

2. 数量：____________________

3. 质量：____________________

4. 用途：____________________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第二条 租赁期限

租赁期共____年零____月，出租方从______年____月____日起将____交付承租方使用，至____年____月____日收回。

第三条 租金和租金的交纳期限

根据国家规定的____（租赁财产）的租金标准（无统一规定的，由双方当事人商定），承租方每月（年）应向出租方交付租金____元，交纳租金的时间为每月（年）的最末一日（或双方商定其他时间一次或几次交付）。

第四条 租赁期间租赁财产的维修保养

租赁期间，____（租赁财产）的维修与保养由____方负责，一切维修保养费用均由____方承担。

第五条 出租方与承租方的变更

1. 在租赁期间，出租方如将出租财产所有权转移给第三方，不必征求承租方同意，但应告知承租方所有权转移情况。所有权转移后，出租财产所有权取得方即成为本合同的当然出租方，享有原出租方享有的权利，承担原出租方承担的义务。

2. 承租方如因工作需要，将租用财产转让给第三方承租使用，必须事先征得出租方的同意。

第六条 违约责任

1. 出租方的违约责任____。

2. 承租方的违约责任____。

第七条 解决合同纠纷的方式

执行本合同发生争议，由当事人双方协商解决。协商不成，双方同意由________仲裁委员会仲裁（当事人双方不在本合同中约定仲裁机构，事后又没有达成书面仲裁协议的，可向人民法院起诉）。

第八条 其他约定事项

第九条 本合同在规定的租赁期届满前____日内，双方如愿意延长租赁期，应重新签订合同。

本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国合同法》的有关规定，经合同双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

本合同一式____份，合同双方各执________；合同副本____份，送________单位备案。

出租方（盖章）:________________　　承租方（盖章）:________________
单位地址:________________　　单位地址:________________
法定代表人:________________　　法定代表人:________________
委托代理人:________________　　委托代理人:________________
电话:________________　　电话:________________

三、机械设备租赁合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

出租方：________________

承租方：________________

签订日期：______年____月____日

签订地点：________________

依据《中华人民共和国合同法》及有关法律法规，为明确出租方与承租方的权利和义务，遵循平等、自愿、公平和诚信的原则，双方就________机械租赁事宜协商一致，订立本合同。

一、工程名称：________________

二、机械施工地点：________________

三、机械型号及技术要求：________________

四、机械使用时间：____个月；自____年__月__日起至____年__月__日，共计____天。

机械进场时间：______月____日；机械投用时间：____月____日。

五、租金及支付

1. 租金及计算：租金____元/月；实际使用不足月部分按照月租费 ÷30 天 × 实际使用天数计算。

2. 租金支付：租赁费用按月计算。每月的 25 日由出租方开具当月租费结算单及发票交承租方办理结算手续。承租方应按业主支付工程款的情况按____支付租赁费。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3. 租金优惠：租用期满12个月按10个月计算租费。租用期满____按____计算租费。

4. 其他：________________。

六、技术安全要求：________________。

七、双方责任

（一）承租方

1. 按合同约定及时付给出租方租金。

2. 给出租方机械操作手提供食宿方便，其费用由出租方承担。

（二）出租方

1. 按承租方要求及时将机械运入工地交付使用。

2. 负责办理检测手续及各种管理部门的所需证件。

3. 提供机械相关资料。

4. 服从承租方指挥，接受承租方检查。

5. 负责机械维修、保养，提供24小时服务，满足施工需要。

6. 操作人员持有效证件上岗。

7. 因出租方操作人员造成的机械故障事故，出租方承担全部责任，给承租方造成的损失，由出租方进行赔偿。

八、其他约定事项

1. 出租方机械因故障停机，应在4小时内恢复使用，如果超过4小时但不足一个工作日，扣租金（月租费／30），如果一个月中因故障停机天数累加超过五个工作日，扣半个月租金，如果一个月中因故障停机天数累加超过十个工作日，扣全月租金。

2. 出租方未按时进入工地、未按质量和数量提供机械应扣罚租金____元。

3. 出租方机械或服务不能满足承租方要求，承租方有权进行处罚，直至解除合同。

4. 双方发生争执，可协商解决或向人民法院起诉，双方约定管辖法院为____法院。

5. 本合同未涉及的条款，双方可签订补充协议。

6. 本合同经出租、承租双方企业法定代表人签字并加盖合同专用章后，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

方能生效。

7.____________________。

出租方（盖章）:________________ 承租方（盖章）:________________

法定代表人（签字）:____________ 法定代表人（签字）:____________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第八章 建设工程施工合同的签约技巧与圈套规避

签约必知

一、什么是建设工程施工合同

建设工程施工合同，又称建筑安装工程承包合同，是承包人进行工程建设施工，发包人支付价款的合同。施工合同的当事人是建设单位（发包人或称发包方）和施工单位（承包人或称承包方）。双方是平等的民事主体。

（一）建设工程施工合同类型

1.总价合同（总价固定合同）：（1）固定总价合同；（2）调值总价合同；（3）固定工程量合同。

2.单价合同：（1）估计工程量单价合同；（2）纯单价合同；（3）单价与包干混合式合同。

3.成本加酬金：（1）成本加固定百分比酬金合同；（2）成本加固定金额酬金合同；（3）成本加奖罚合同；（4）最高限额成本加固定最大酬金合同。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（二）合理选择施工合同类型

合理选择施工合同类型，需要考虑以下因素：

1. 项目规模和工期长短。如果项目的规模较小，工期较短，则合同类型的选择余地较大，总价合同、单价合同及成本加酬金合同都可选择。由于选择总价合同业主可以不承担风险，业主比较愿意选用。对这类项目，承包人同意采用总价合同的可能性较大，因为这类项目风险小，不可预测因素少。

2. 项目的竞争情况。如果在某一时期和某一地点，愿意承包某一项目的承包人较多，则业主拥有较多的主动权，可按照总价合同、单价合同、成本加酬金合同的顺序进行选择。如果愿意承包项目的承包人较少，则承包人拥有的主动权较多，可以尽量选择承包人愿意采用的合同类型。

3. 项目的复杂程度。如果项目的复杂程度较高，则意味着：一是对承包人的技术水平要求高；二是项目的风险较大。因此，承包人对合同的选择有较大的主动权，总价合同被选用的可能性较小。如果项目的复杂程度低，则业主对合同类型的选择握有较大的主动权。

4. 项目的单项工程的明确程度。如果单项工程的类别和工程量都已十分明确，则可选用的合同类型较多，总价合同、单价合同、成本加酬金合同都可以选择。如果单项工程的分类详细而明确，但实际工程量与预计的工程量可能有较大出入时，则应优先选择单价合同，此时单价合同为最合理的合同类型。如果单项工程的分类和工程量都不甚明确，则无法采用单价合同。

5. 项目准备时间的长短。项目的准备包括业主的准备工作和承包人的准备工作。对于不同的合同类型，他们分别需要不同的准备时间和准备费用。对于一些非常紧急的项目如抢险救灾等项目，给予业主

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

和承包人的准备时间都非常短，因此，只能采用成本加酬金的合同形式。反之，则可采用单价或总价合同形式。

6. 项目的外部环境因素。项目的外部环境因素包括：项目所在地区的政治局势、经济局势（如通货膨胀、经济发展速度等）、劳动力素质（当地）、交通、生活条件等。如果项目的外部环境恶劣则意味着项目的成本高、风险大、不可预测的因素多，承包商很难接受总价合同方式，而较适合采用成本加酬金合同。

二、建设工程施工合同的法律特征

建设工程施工合同是建设工程合同的主要合同，它具有建设工程合同的基本特征，且具有以下特点：

1. 合同标的特殊

施工合同的标的是建筑产品，而建筑产品和其他产品相比具有固定性、形体庞大、生产的流动性、单件性、生产周期长等特点。这些特点决定了施工合同标的的特殊性。

2. 合同的内容繁杂

由于施工合同标的的特殊性，合同涉及的方面多，涉及多种主体以及他们之间的法律、经济关系，这些方面和关系都要求施工合同内容尽量详细，导致了施工合同内容的繁杂。例如，施工合同除应当具备合同的一般内容外，还应对安全施工、专利技术使用、发现地下障碍和文物、工程分包、不可抗力、工程变更，材料设备的供应、运输、验收等内容作出规定。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3. 合同履行期限长

由于工程建设的工期一般较长，再加上必要的施工准备时间和办理竣工结算及保修期的时间，决定了施工合同的履行期限具有长期性。

4. 合同监督严格

由于施工合同的履行对国家的经济发展、人民的工作和生活都有重大的影响，国家对施工合同实施非常严格的监督。在施工合同的订立、履行、变更、终止全过程中，除要求合同当事人对合同进行严格的管理外，合同的主管机关（工商行政管理机构）、建设行政主管机关、金融机构等都要对施工合同进行严格的监督。

三、建设工程施工合同的订立形式和内容

（一）建设工程施工合同的签订形式

1. 协商方式，即由双方当事人通过协商签订施工合同。

2. 通过招标投标的方式。招标投标是国际经济交往和国际贸易中普遍采用的一种交易方式，这主要是因为它具有科学性、效益性、公平性和安全性等优点，它是商品经济高度发达的产物，是市场经济的一种竞争机制。

（1）通过公开招标的形式，哪家公司施工造价低、质量好、工期短，能够保证国家建设工程任务的完成，提高投资效益，哪家公司就中标，并由中标的公司与建设单位签订施工合同。所以，对于一些重大工程，适宜采取招标方式签订。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（2）施工合同主体，在签订施工合同时发包人应切实注意承包人的资格。因为一项工程，事关重大，其不仅关涉财产的损失，而且关涉工程使用者的生命安全，合同当事人的选择在施工合同中至关重要，选择施工合同的主体应从以下几个方面考虑：

①是否具有从事建设施工的资格。

②承包人的资金状况。

③承包人的人才技术状况。

④承包人的信誉。

⑤承包人的建设施工经验。

（3）建设施工总包与分包。由于建设施工项目的内容复杂，涉及面广，其建设施工项目的全部完成，要视建设施工项目的大小和承包单位的技术力量而定。不过，施工往往不是一个单位能够完成的。因此，在合同的签订形式上就存在总包合同和分包合同两种具体形式。它分别由勘察、设计、施工三项工程组成。可以先包给一个单位签订总包合同，再由总包单位与其他单位签订分包合同，各分包单位在勘察、设计、施工的进度、质量及工程造价等方面，对总包单位全面负责。

而总包单位则对施工单位全面负责。这是规定第一种签订合同的形式。至于规定第二种签订合同形式是：勘察、设计、施工三项工程，按其规定工程项目不同性质，可划为两个主要方面分别签订合同，也就是勘察、设计合同和建筑安装合同。根据其工程项目大小的具体情况决定，建设单位可与勘察、设计单位和施工单位分别签订合同。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（4）施工合同的主要条款，即合同的主要内容和核心，确定了双方当事人的权利与义务。它既是顺利履行合同的保障，也是发生合同争议时解决纠纷的依据。对此必须详细明确地加以约定，应杜绝口头协议。

（二）建设工程施工合同的主要内容

1. 当事人条款合同。应明确发包人与承包人的名称、法定代表人、工商登记号、住所及联系方式等基本情况，承包人应具备与合同工程相对应的施工企业资质等级。

2. 工程名称和范围（标的物条款）。该条款主要用于明确合同所指向的建设工程的内容和范围。项目名称、施工现场的位置、施工界区等都应在合同中予以明确。

3. 施工准备条款。该部分条款主要对在工程施工前应完成的工作进行约定，主要包括：施工现场具备施工条件、土地平整、道路通畅及水电设施应予完成；具备必要的施工合法性文件，其中最重要的文件即为施工许可证，依建筑法规定，未取得施工许可证的工程不能开工，当然还包括其他如临时用地、爆破作业等其他许可文件；施工场地地质和地下管线资料及工程设计图纸的交付，发包人应对其提供的资料和图纸的真实性和合法性负责。

4. 施工组织设计和工期承包人应提交施工组织设计和工程进度计划，经发包人指定的监理工程师或发包人驻场代表确认后，承包人应按进度计划组织施工，并接受监理工程师或发包人驻场代表的检查与监督。合同应明确工程开工与竣工日期，并对工期延误及相关责任问题进行约定。

5. 工程质量和检验条款承包人应对工程应达到的质量标准作出承诺。按国家标准，建设工程质量检验按分项、分部、单位工程的质量

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

评定均分为“合格”与“优良”两个等级，合同应约定工程质量需符合何种标准，以及当双方对工程质量发生争议时的鉴定机构及其程序。在工程施工过程中，甲方委派的监理工程师或驻场代表有权随时对工程质量进行监督检查，如发现问题则承包人应予拆除和重新施工，使之达到约定标准。对隐蔽工程和中间工程的验收程序及双方责任，合同也应作出约定。

6. 价款及其支付。在建设工程合同实务中，价款问题产生的纠纷最为常见。建设工程尤其是大型工程的造价金额通常较大，合同履行期相对较长，其中可变因素较多，因此在客观上也确实存在价款难以确定或其确定过程较复杂的情况。中华人民共和国住房和城乡建设部2014年施行的《建筑工程施工发包与承包计价管理办法》第十二条规定，合同价款的有关事项由发承包双方约定，一般包括合同价款约定方式，预付工程款、工程进度款、工程竣工价款的支付和结算方式，以及合同价款的调整情形等。

7. 材料及设备供应。建设工程涉及大量的材料与设备，因此合同应就材料与设备供应主体、供应范围、供应日期、验收程序及标准、保管责任等问题进行约定。材料和设备既可由发包人提供，也可由承包人提供，提供方应对材料与设备的合格性承担责任，另一方有权对其进行检验并提出质量异议。

8. 竣工验收与结算条款。竣工验收与结算条款应对验收和决算的程序进行明确约定。在预计竣工日期之前的合理期限内，承包人应通知发包人准备验收，并提供相关验收资料，发包人应及时组织有关各方包括勘察设计单位、监理单位等与承包人共同进行竣工验收，并对存在的质量问题提出修改意见，验收合格或经修改后合格的，承包人应提交竣工验收报告。发包人不组织验收的，应承担对其不利的法律后果。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

竣工验收后，双方应按合同约定或法定程序进行结算。如当事人约定采取固定价格的方式，则在结算环节不易发生纠纷。但是，对大型工程项目而言，以固定价格方式计价并不现实，因为其间可变因素太多，如由此导致的造价差距太大，一方当事人可以情事变更原则要求变更合同。此外，因发包人原因如设计变更等调整合同造价的情况也难以避免。需要注意的是，发包人并没有权利对承包人提交的结算资料进行随意调整。除合同约定的内容外，对工程施工过程中发包人或其代理人已确认的部分工程价格，发包人应予认可。即便双方委托或由法院、仲裁机构委托价格鉴定机构进行造价鉴定，其也不能脱离合同条款及当事人在合同履行过程中已生成的合同文件的约定。因此，对承包人而言，合同履行过程中有关书面证据的保全有着极为重要的意义。

9. 违约责任及索赔条款。发包人可能存在的主要违约事由为不依合同约定支付工程款，此外还存在不提供必要的施工条件及资料、不按期组织各类验收等情形，合同应对各种可能的违约情形的违约责任进行约定，发包人承担违约责任的主要方式为实际履行、赔偿损失和解除合同。承包人可能存在的主要违约情况是未按期完工及完成的工程质量不符合法定及约定的质量标准，及与之相对应的不能提供必要的工程竣工资料。承包人承担违约责任的主要方式为修理或重作、赔偿损失、解除合同。合同应对履行过程中的索赔程序进行约定，一旦出现索赔事由，守约方应及时向违约方发出索赔通知，并提供相关证据，违约方应按合同约定的期限进行答复和处理。

10. 承包人保修责任。承包人通常以签订质量保修书的形式明确其保修责任。承包人的保修责任为法定责任，建筑法对此作出了原则性规定，并授权国务院对具体保修范围和最低保修期限作出规定。国务院颁布的《建设工程质量管理条例》第四十条规定：“在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：（一）基础设施工程、房屋建筑

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；（二）屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为5年；（三）供热与供冷系统，为2个采暖期、供冷期；（四）电气管线、给排水管道、设备安装和装修工程，为2年；其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。建设工程的保修期，自竣工验收合格之日起计算。”双方可在合同中约定比前述最低保修期限长的保修期，但不得短于法定最低保修期限。保修期间，由于承包人实施保修行为造成发包人损失的，应予赔偿。

（三）建设工程施工合同签订注意事项

1. 签订合同时应当审查施工合同主体

合同主体是否具备签订及履行合同的资格，是合同审查中首先要注重的问题，这涉及交易是否合法、合同是否有效的问题。具体包括：一是留意合同主体的合法性和真实性；二是注意合同主体是否具备相关的资质或许可；三是注意对其资信能力、业绩、人员等进行审查。

2. 注意约定合理的付款方式

当事人应注意约定合理的付款方式，确保付款节点的明确性及其合理性。

3. 工期和工期调整的约定技巧

当事人在约定工期调整的时候，应当明确，对于施工方递交的工期调整报告，发包方应当在几日内回复，如不回复视为认可。这样可以有效保护施工方的合法权益。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

签约圈套识别与规避

一、建设工程施工合同中常见的四大陷阱

1. 陷阱一：显失公平的工程价款支付方式

实践中，有许多承包方为了减少自己的风险，往往会约定在工程完成一半的时候就要求对方支付大部分价款，因为双方大多采用分期付款的情况下，如果不多加注意，很容易忽视百分比背后隐藏的风险承担不对等的情况，让自己处于不利地位。双方约定支付价款方式的时候不仅要约定支付具体价款，还应约定支付的方式。合同中经常会表述为在完成多少工程量之后支付价款，这种表述的不确定性会给支付价款的一方拖欠工程价款的理由，解决办法是双方协商约定具体完成多少工程量，交付某些具体的资料或者收到书面通知之日起，以何种方式支付到指定的账户。需要注意的是，对合同中已约定按照固定价或包干价结算工程款，一方又请求对工程造价进行鉴定的，法院一般不支持该主张。

承包方最担心的事情莫过于建好合格工程但没能收到工程价款，为了减少赖账对承包方合法利益的损害，法律规定承包方有相对于其他债权人甚至是担保权人所具有的优先受偿权，即建设工程被拍卖、变卖后所获的工程价款应该先支付给承包方。但承包方还可以通过设定担保、约定违约金的方式减少权利的损害。

2. 陷阱二：消极的沉默

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

由于欠缺法律知识，没有收到相关资料等原因，权利方若不积极行使权利，其意思表示则会按照法律推定，这可能同权利方的真实意思相违背。依照《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》关于结算文件的规定，发包人在收到施工结算文件后的约定期限内不予答复，按照法律的推定则会被认为认可该文件，因此若对结算文件有意见则应积极主张。另外，法律还规定了权利人沉默则推定为否定意思的情况。在诉讼时效方面，付款方式的复杂使得不同的价款诉讼时效的起算点各异，如果错过了维护权利的最佳时机，欠款就很可能要不回来，变为坏账。可见，在权利上沉默并不是明智之举，应积极主张自己的权利。

3. 陷阱三：模糊的竣工验收程序

竣工验收关系到最终责任承担的问题，在实践中验收程序往往约定得比较粗糙，对于承包人来说所应交付的资料、交付的时间、工程办理的手续、材料工程的质量标准等问题都关系承包方是否能请求对方支付工程款，发包方能否在工程质量不合格时要求对方承担损害赔偿。除此之外，完成竣工验收程序的时间点关系着结算款、质保金的支付起算点和诉讼时效问题，可见竣工验收程序约定明晰的重要性。

4. 陷阱四：通用的建设工期

承包方和发包方常常会为了前期准备工作的简便性，直接将通用合同拿来作为双方的建设施工合同。通用合同实质上是格式条款，是为了反复使用的合同，合同上的条款并不是法律强制一定要遵守的，双方可以根据工程的复杂性修改通用合同。若承包方逾期完成工程，其需对发包方承担违约责任，因此不能盲目将通用合同拿来直接使用。

建设工程施工合同是规范工程项目中各方权利义务的基础，合同约定事项不明确会使得权利义务的行使和履行变得模糊不清，约定建

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

设施工合同虽烦琐，但在发生纠纷时，法律会先按照双方的约定解决纠纷，因此约定清楚尤为重要。

二、建设工程施工合同签订中的圈套与防范

（一）建设工程勘察、设计合同中的圈套与防范

1. 在发包人和承包人条款方面

圈套：承包人不具备与承包工程相应的资质和法人资格，填写时，真正的承包人将自己的上级单位且独具法人资格的单位填为承包人，这种情况下往往工程质量保证不了。

防范：核对清楚承包人，且审查承包人的工程建设资格和等级。

2. 在委托书方面

圈套：不填写委托书，或委托事项填写不全、不清。

防范：全面、正确、详细填写委托书。

3. 在委托人义务条款方面

圈套：委托人的义务填写不细、不具体、不全面，致使工程责任不好判定。

防范：委托人的义务，一定要填细、填全。

4. 在承包人义务条款方面

圈套：承包人的义务笼统，不细化，出现纠纷后，不宜追究承包人的责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

防范：承包人的义务写得越细越好，每个环节和要求都要写清楚。

5. 在纠纷解决方式条款方面

圈套：当事人各自选择有利于己方的纠纷解决方式和地域管辖。

防范：协定公平的解决纠纷的方式和地域管辖。

6. 在合同签字盖章方面

圈套：合同最后只签字不盖章。

防范：一定要在合同书上签字盖章，并按要求公证。

7. 在规定违约责任方面

圈套：承包人尽力减少违约责任事项，或尽量减弱违约责任程度，或减少违约责任额。

防范：发包人一定要将承包人不履行义务的责任写全面、写明确、写具体。

8. 在增补条款方面

圈套：只写“经双方协商一致，增加补充下列项条款”而没有增补，以“空白”记入。在合同条款笼统的情况下，承包人不增补工程事项。

防范：发包人应将承包人完成工程的要求及各种细节补齐，防止条款笼统，避免工程质量等出现问题时不宜追究责任。

（二）建筑安装工程承包合同中的圈套及防范

1. 在发包人、承包人条款方面

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

圈套：承包人不具备与工程相应的资质和法人资格，填写时，真正的承包人将自己的上级单位且独具法人资格的单位填为承包人，这种情况下往往工程质量保证不了。

防范：核对清楚承包人，且审查承包人的工程建设资格和等级。

2. 在质量条款方面

圈套：质量条款笼统，不细化，出现纠纷后，不宜追究承包人的责任。

防范：质量条款越细越好，每个环节和要求都要写清楚。

3. 签订违约责任条款方面

圈套：承包人尽力减少违约责任事项，或尽量减弱违约责任程度，或减少违约责任额。

防范：发包人一定要将承包人不履行义务的责任写全面、写明确、写具体。

4. 在纠纷解决方式条款方面

圈套：选择有利于己方的纠纷解决方式和地域管辖。

防范：协定公平的解决纠纷的方式和地域管辖。

5. 在签字盖章方面

圈套：只签字不盖章。

防范：一定要在合同书上签字、盖章，并按要求公证。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三、建设工程施工合同履行中的圈套与防范

圈套一：承包人所完成的工程项目不符合国家规定或合同规定的质量要求，甚至因此而发生重大的人身、财产损失，发包人要求承包人承担违约责任，赔偿损失，承包人则拒绝赔偿。

防范：针对有关工程质量，承包人应当精心设计施工，力求工程质量达到合同要求，在发包人提供设计资料时，应仔细审核，发现错误和缺陷及时指出。发包人可以对承包人的建筑施工派员检查监督，查找指出施工中存在的问题。这样才能有效及时地防止隐患的发生。

圈套二：承包人在合同规定的完工日期内未完成工程建设；发包人要求承包人承担违约损失，承包人予以拒绝。

防范：承包人在签订合同时，就应对工程做周密的调查，较准确地估计工程的期间，另外在工程期确定上要留有余地。在履行合同的过程中，承包人应积极施工，遇有阻碍施工的事由出现而可能延误工期的，应及时予以排除，不能排除的，应和发包人协商延长工期。发包人在承包人延期后，在不妨碍自身利益情况下，可以不提出赔偿要求而适当延期，但发包人有权要求违约赔偿，并有权要求承包人继续履行，这时承包人应继续设计施工。

圈套三：合同约定的造价低于承包工程的实际造价，承包人向发包人要求补偿价差，发包人拒绝补差，也有发包人无端拖欠工程价款的情况。

防范：针对工程价款，承包人应在签订合同时进行周密的预测和估算，在合同中确定合理价款，避免因材料价格等因素的波动而使自己陷入被动局面，更不能为了能得到工程项目的承包机会而一味压低报价，这样往往会使自己在合同订立和履行中处于不利地位。作为发

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

包人，应认真履行及时付款之义务，无端拖欠工程价款往往导致与承包人对簿公堂，并要承担违约责任。

圈套四：在工程承包合同中往往出现兑包、分包、转包的情况，他们相互之间的权利与义务往往比较混乱。

防范：这需要在签订合同时详细明确地划定各自的权利与义务，另外，转包人违约时，承包人也应负连带责任，以免他们之间相互推诿。兑包、分包和转包人应本着相互协作的精神，以便更有效地履行合同义务。

四、签订建设工程施工合同要注意“道法”

（一）招投标阶段注意要点

1. 发包方严格按照程序进行招投标，给承包人提供准确、相对充分的报价时间，避免低价中标高价结算。

2. 承包方应当根据客观情况准确报价，避免后期大量的变更签证，导致工期拖延，承担违约责任。

律师提醒：

投标人不得相互串通投标报价，不得排挤其他投标人的公平竞争，损害招标人或者其他投标人的合法权益。投标人不得与招标人串通投标，损害国家利益、社会公共利益或者他人的合法权益。禁止投标人以向招标人或者评标委员会成员行贿的手段谋取中标。投标人不得以低于成本的报价竞标，也不得以他人名义投标或者以其他方式弄虚作假，骗取中标。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

发生下列两种情形的，应当重新招标：（1）根据《招标投标法》第二十八条的规定，投标人少于法定人数的；（2）根据《招标投标法》第四十二条的规定，所有投标均被否决的。

（二）合同主体的审验要点

1.对发包方应审查：（1）主体资格，即建设相关手续是否齐全。例如，建设用地是否已经批准？是否列入投资计划？规划、设计是否得到批准？是否进行了招标？（2）资金问题，施工所需资金是否已经落实或资金来源已经落实，该项内容是发包方的义务，应当在招标文件中如实载明。

2.对承包方应当审查：（1）资质、资格情况：承包方是否具有工程承包主体资格及相应资质，避免合同无效；（2）施工能力：与资质也存在相关性，主要审查承包方是否超越资质签订合同，否则合同可能无效，另外承包方的施工能力也关系到合同是否能够如期交付；（3）社会信誉：主要考察企业的诚信和信誉；（4）财务情况：关系到合同履行的效率，直接影响到发包方后期对业主的违约责任。

律师提醒：

1.主体资格审查。在签订买卖合同前，当事人要认真审查合同主体是否合格。要查验单位的营业执照，注意营业执照是否伪造或是否为偷窃所得，是否由工商行政管理部门核发，是否具备生产、经营的行为能力和权利能力。

2.信誉审查。在实践中，合同的主体合格并不意味着他们签订买卖合同之后就一定能完全按合同约定履行义务。为了减少发生不必要的损失，在签订买卖合同之前，必须调查对方当事人的商业信誉。

（三）合同价款与付款时间把握要点

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

1. 明确约定合同价款，按照时间顺序约定付款时间

按照时间顺序约定付款时间，付款时间与工程进度基本同步，避免在合同中约定“除按进度支付部分工程款外，余款于工程竣工六个月后支付”，这种约定就有可能造成承包人难以及时行使优先受偿权。

2. 发包方付款时可附条件

为保证合同履行与付款同步，可约定承包方申请付款时须满足一定的条件。例如，承包方提供由发包方确认的工程量、发票等。

3. 根据实际情况评估风险后确定合同价款性质

以固定价款结算工程价款为例，此种方式不论盈亏、不论实际工程量多少，均无须另行结算，无须经过鉴定确定工程价款，但是应当在合同中明确在固定价款之外的工程量增减的结算标准。否则，施工过程中工程量增减是很常见的，若不约定明确结算依据，很容易引发争议。

4. 保修金的支付

保修金一般在工程竣工验收合格后约定的保修期届满时支付。发包方、承包方也可约定保修金的利息及出现保修责任时扣除保修金的有关程序。

律师提醒：

质量保修金是一种担保方式，是对承包方承担维修义务或支付维修费用的担保，而不是对不存在质量问题的担保，因此质量保修期内发生质量维修的事实，应当据实结算维修费用，由发包方代付的部分，应当允许从质量保修金中扣除。每项工程的开始都必须依据国家的法律法规签好合同，了解清楚工程的责任分配、工程质量保修金由

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

谁支付等问题，白纸黑字在合同上写好，以免日后发生纷争。工程的建设也是为了方便大家，施工方也应该尽自己的责任把好工程质量关。

（四）违约责任承担约定要点

1. 依据双方的义务约定违约责任。合同中涉及的发包方、承包方具体的工作尤其是双方的义务，当一方不履行义务包括附随义务导致另一方无法履行合同时，将会影响整体工期的延误，可根据此原则约定违约责任。

2. 对延期付款约定违约责任。根据签订合同时可预见的损失约定延期付款的违约责任，或约定违约金计算方式。否则，根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第十七条的规定，按照中国人民银行发布的同期同类贷款利率计息，如此可能会导致承包方无法弥补的损失。

3. 违约金与赔偿金应约定具体数额或具体计算方法，具有可操作性，以防止事后产生争议。如果业务发生了，收款方在取得业务收入之外，又收取了相关的违约金以及其他费用，就会形成相应的增值税价外费用。

律师提醒：

施工的质量是决定建设工程质量的关键。在施工过程中，施工人应当按照设计文件和施工规范进行施工，不得偷工减料、粗制滥造，不得擅自修改工程设计，否则施工人对施工质量应承担瑕疵履行违约责任；施工人不得延误工期，否则将承担迟延履行违约责任。为此，《合同法》第二百八十一条规定，因施工人的原因致使建设工程质量不符合约定的，发包人有权要求施工人在合理期限内无偿修理或者返工、改建。经过修理或者返工、改建后，造成逾期交付的，施工人应当承担违约责

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

任。在这里，施工人承担违约责任的方式主要表现为继续履行,同时还要承担逾期交付引起的违约责任,发包人可从支付违约金、减少价款、行使担保债权等方式中选择适当方式要求施工人承担违约责任。

（五）合同文件管理要点

1. 在履行合同过程中，合同双方会发生频繁的书面往来。尤其是在通知、催告对方履行义务或证明己方履行义务时，都应留下经由对方确认的书面文件。例如，承包方请求发包方支付进度款，需要向发包方提供经由发包方确认的工程量书面文件。

2. 工程变更签证。签证一般应当由提出方、设计方、承包方认可，或发包方认可，监理认可或批准。签证作为合同的组成部分，对工程量的确认和工程款结算至关重要，签证的内容也应当尽量全面，至少包括变更事项、工程子目、作业位置、原内容及变更内容，工程量、施工做法及图纸，否则发包方无法判断工程量是否实际发生。

律师提醒：

签证必须随合同文件按照时间顺序或工程进度编号管理，必须留存原件，以免发生争议。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

案例解读

一、建设工程质量不合格，施工方无权要求支付工程价款

典型案例

2012年5月31日，原、被告签订建筑安装工程承包合同一份，工程名称为鱼龙大酒店，承包工程每平方米850元，如果合同期内发生劳务、材料价格调整，取费标准变动，按文件规定执行，按国家规定据实结算平方。合同签订后，原告进行施工，被告共支付工程款225万元。现该工程处于停滞状态，原告未全部完工，亦未要求对工程进行竣工验收结算。原告以被告未按照约定向其支付工程款，并因被告违约导致工程造价成本上涨为由诉至法院，要求判令被告支付拖欠的工程款、误工损失、设备租赁费，并将每平方米承包价格调整至合理水平。

诉讼中，被告提出鉴定申请，要求对未竣工的鱼龙大酒店现状工程是否达到合同及施工图设计要求、质量是否合格等进行鉴定。2014年2月10日，山东泰诚建筑工程司法鉴定所出具书面鉴定报告，认定鱼龙大酒店已施工工程砼构件强度达不到合同约定设计要求的C30等级，即对应质量达不到合格标准。

法院经审理认为，原告的企业性质为个人独资企业，法定代表人系蒋某某，但其并未提供相应的建筑施工资质证书，法院向其询问是否具有施工资质证书时其表示不清楚，故应认定原告不具备相应的建筑施工企业资质，原、被告签订的合同应当系无效合同。合同无效

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

后，因该合同取得财产应予返还，不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。原告承揽的工程经鉴定为不合格工程，故原告依据该无效合同提出的各项诉讼请求既无事实根据，亦无法律依据，依法不予支持……判决驳回原告的诉讼请求。

律师解读

建设工程的质量安全直接关系着人民群众的重大生命与财产安全，我国法律对各类建设工程的质量都作了强制规定，建筑工程只有竣工经验收合格后，方可交付使用，未经验收或者验收不合格的，不得交付使用。因此，确保建筑工程质量合格，是建筑企业最基本的法定责任。

小提醒

在建设工程尚未竣工验收，工程已经停滞的情况下，施工方主张支付工程价款，亦应以所施工工程质量合格为前提条件，若施工的工程质量不合格，则无权要求发包方支付工程价款。

二、施工企业应对地基基础工程和主体结构工程的质量“终身负责”

典型案例

2002年4月15日，原告山东某纺织有限公司（以下简称纺织公司）与被告新泰市某建筑工程有限公司（以下简称某建筑公司）签订《建筑安装工程承包合同》一份，纺织公司作为发包方，将其位于新泰市开发区内的纺部车间工程发包给某建筑公司具体施工，工期自2002年4月15日开工至2002年9月15日竣工。2002年11月，某建筑公司将涉案工

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

程交付纺织公司使用。在使用过程中，纺织公司发现其车间的水磨石地面出现了沉陷、裂缝的现象，便委托新泰市建筑工程质量监督站进行房屋安全鉴定。2003年10月8日，新泰市建筑工程质量监督站出具《房屋安全鉴定报告》，认定涉案工程不能满足使用要求，建议将安放设备的地面进行加固。

审理过程中，法院依法委托山东国泰建筑工程设计咨询有限公司就涉案工程是否存在地面下沉等质量问题、质量问题的成因以及该质量问题是否属于地基基础或主体结构问题进行质量鉴定。2014年4月22日，山东国泰建筑工程设计咨询有限公司出具司法鉴定意见书，认定：（1）该建筑物8-16-A-H区间内存在不同程度的地面沉降现象；（2）依据现场勘验，该建筑物由于已使用十多年，回填土深度较深，地面变形主要是由于回填土变形所致；（3）该质量问题属于地基基础的地基部分。

法院经审理认为，《建筑法》第六十条规定，建筑物在合理使用寿命内，必须确保地基基础工程和主体结构的质量。《房屋建筑工程质量保修办法》第七条规定：“在正常使用条件下，房屋建筑工程的最低保修期限为：（一）地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限……”因涉案工程在2002年11月即已经完工且交付纺织公司使用，且于2006年3月份办理了工程竣工验收备案，至纺织公司起诉又过了七年之久，则确定本案建筑工程是否存在地基基础工程或主体结构工程的质量问题即成为关键。

山东国泰建筑工程设计咨询有限公司出具的司法鉴定意见书，认定涉案建筑物8-16-A-H区间内存在不同程度的地面沉降现象、地面变形主要是由于回填土变形所致，并明确该质量问题属于地基基础的地基部分。对该司法鉴定意见书，各方当事人均未提交书面异议。鉴于涉案发生沉降的地面工程属于地基基础工程，在其合理使用年限范围内被告某建筑公司均应承担保修责任，故对其认为本案已经超出诉讼

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

时效的主张，不予支持……判决某建筑公司赔偿山东某纺织有限公司纺部车间地面沉降修复费用1410336.99元、鉴定费133000元，共计1543336.99元。

律师解读

建设工程的质量安全直接关系着人民群众的重大生命与财产安全，法律对各类建设工程的质量标准都作了强制规定，并设定了明确的质量保修期。其中，对于最为核心的地基基础工程和主体结构工程在合理使用寿命内，必须确保工程质量，也就是说施工企业对该部分工程质量要“终身负责”，如果建筑物在合理使用年限内出现质量缺陷，施工企业就必须承担相应责任，不能因为竣工验收时合格就免责，也不会因为诉讼时效的问题免责。

小提醒

施工企业必须牢固树立质量第一的意识，严格按照法律的工程质量安全标准要求，加强质量监控，依法规范施工，不得擅自修改工程设计和施工标准，不得偷工减料，确保交付的建设工程经得起时间的检验。这同时也对一些企业转包与违法分包的行为提出了重大警示，如果将来建设工程质量出现重大问题，这些当初沾沾自喜于收取“管理费”的企业，很可能因小失大、得不偿失。

三、承包人以承包合同约定的工程价款低于成本价等要求变更合同价款的，难获支持

典型案例

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

2011年5月18日和10月16日，原告石某某与被告浙江某建筑有限公司山东新泰分公司（以下简称新泰分公司）签订了协议书及补充合同各一份，约定由原告承建被告华胥山社区5号楼、10号楼的土建，协议书中明确约定了双方的承包方式、工程执行条款和结算条款等。工程施工完毕后，原告交付被告使用，双方按照合同约定进行了结算，被告支付原告工程款4230000元。原告主张协议书中约定的承包方式显失公平，合同价与实际成本价差额为1778945.28元，诉至法院要求判令被告支付上述差额。

法院经审理认为，石某某与新泰分公司签订协议书和补充合同，约定由石某某对涉案工程进行承包建设。根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》的规定，石某某未取得建筑施工资质，其与新泰分公司签订的合同无效，但涉案工程已经交付使用，石某某可参照合同约定请求支付工程价款。石某某主张涉案合同约定的工程价款远低于成本价，结算条款显示公平，但其与新泰分公司签订的合同对承包方式、工程执行、结算等条款进行了详尽约定，石某某作为完全民事行为能力人，具有对合同内容审慎审查的义务，其也未提交新泰分公司在合同订立中主观上存在故意利用其优势或者石某某轻率、没有经验的证据，且原告未举证证实其所建设工程的实际价值，以用于与合同价进行比较以确定系显示公平……石某某的该主张不能成立，不应支持。判决驳回原告石某某的诉讼请求。

律师解读

根据法律规定，合同无效后，因合同取得的财产应当返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价赔偿。由于建设工程的特殊性，无法适用返还原则，只能折价补偿。但在建筑市场中，关于工程价款的计算标准较多，计算方法复杂多样，以何种标准折价补偿承包人工程价款，一直是审判实践中的难点问题。最高人民法院根据建筑立法

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的主要出发点和目的，综合平衡发包人与承包人双方之间的利益关系后，依法确定施工合同无效后建设工程经竣工验收合格的，参照合同约定支付承包人工程价款。如果以工程定额或者建设行政主管部门发布的市场价格信息作为计价标准给予折价补偿，就可能诱使承包人恶意主张合同无效，以达到获取高于合同约定工程款的目的，这与无效合同处理原则及制定司法解释以期达到规范建筑市场、为促进建筑业的发展提供法律保障的初衷相悖。

小提醒

关于建设工程成本价问题，以工程定额或者建设行政主管部门发布的市场价格信息作为计价标准认定的工程价款至多属于建筑市场的社会平均成本，而法律并不禁止建筑施工企业通过提高管理等方式降低其个体成本，故其以低于工程定额或者建设行政主管部门发布的市场价格信息作为计价标准确定的合同价格，并不当然显失公平，其承揽工程后又以低于成本价为由要求变更合同的，不应予以支持，这也警示施工企业以及部分实际施工人，承揽工程应量力而行。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

建设工程施工合同范本

一、建设工程施工合同

发包方：________________（以下简称甲方）

法定代表人：________________

身份证号码：________________

承包方：________________（以下简称乙方）

法定代表人：________________

身份证号码：________________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

根据《中华人民共和国合同法》和《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规，为明确双方在施工过程中的权利、义务，经双方协商自愿签订本合同。

第一条 工程项目

一、工程名称：________________

二、工程地点：________________

三、工程内容：________________

四、承包形式：________________

五、工程立项批准文号：________________

六、工程承包范围：________________

第二条 工程期限

一、合同工期总日历天数____天；

开工日期：______年____月____日；

竣工日期：______年____月____日。

二、如遇下列情况，经甲方现场代表签证后，工期可相应顺延：

1. 在施工中如因停电、停水____小时以上或连续间歇性停水、停电____天以上（每次连续____小时以上），影响正常施工；停水停电____天以上；

2. 因台风、暴雨、飓风等不可抗力的因素；

3. 因人力不可抗拒的其他因素而延误工期。

三、因乙方原因造成施工延迟的，不得请求顺延工期。

第三条 工程价款、结算及付款方式

双方同意按下述第____种方式支付本合同价款，甲方付款前，乙方应提供正式发票。

第一种方式：本合同实行固定总价，经甲乙双方核定按本工程合同包干价为____元人民币（大写：________）。任何政策性因素和市场因素均不调整包干价。

1. 本合同签订后____日内，甲方支付____元工程款；

2. 工程竣工经甲方验收合格后，甲方支付____元工程款；

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3. 余款____元作为质量保证金，待保修期满后____个工作日内无息支付。

第二种方式：本合同实行按实结算，双方依据最新现行定额计价规范和施工期（或材料定购期）的信息价（信息价不明确的以甲方确认材料价为准）进行计算，计算后的总价下浮____%作为本合同的结算价款。

1. 甲方于______年____月____日支付____元。

2. 乙方施工完成并经甲方验收合格后，提交竣工验收报告及工程决算书，经甲方审核确认后，付至结算价款的____%，留____%做质保金，待保修期满后____个工作日内付清。

3. 工程量及价格签证，签证单都必须由甲方现场代表签字并加盖公章后方可作为结算依据。

第四条 建筑材料、设备的供应和采购

一、工程材料、设备由乙方采购。

二、乙方采购的材料、设备，必须附有产品合格证和试验报告才能用于工程，甲方认为乙方提供的材料需要复验的，乙方应按要求提供复验报告。经复验符合质量要求的，方可用于工程；复验不符合质量要求的，应退货处理，其复验费和退货损失由乙方承担。

第五条 施工与设计变更

一、甲方签字认定交付的设计图纸、说明和有关技术资料，作为施工的有效依据，乙方不得擅自修改。

二、甲方因使用功能提出的变更内容，为不影响施工进度，乙方应先行实施，并及时做好现场签证。

三、设计变更增减数应以甲方代表签证单为依据，工程采用包干价，对增减部分的工程款由甲乙双方协商确认。

第六条 工程质量管理及验收

一、质量标准：工程质量符合________标准。

二、工程具备隐蔽条件，乙方先进行自检，并在隐蔽验收前48小时以书面形式通知甲方验收。验收合格，甲方现场代表在验收记录上签字后，承包人可进行隐蔽和继续施工。验收不合格，乙方予以整改后再交由甲方重新验收。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三、工程具备竣工验收条件，乙方按国家工程竣工验收有关规定，向甲方提供完整竣工资料及竣工验收报告（含竣工图、隐蔽工程签证和现场签证单及保修书等）。验收合格的，双方进行交接，验收不合格的，乙方应及时返工，费用由乙方自行承担，返工导致工期延误的，乙方应承担相应的违约责任。

四、工程质量应符合国家及行业规定的建筑工程质量检验评定的“合格”标准。

第七条 安全施工

乙方应遵守工程建设安全生产有关管理规定，严格按安全标准组织施工，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。由于乙方安全措施不力造成事故的责任和因此发生的费用，由乙方承担。

第八条 质量保修

一、本工程保修期限为____年，自工程竣工验收合格起算。

二、在免费保修期内，乙方应保证通信畅通，令甲方能够随时同乙方取得联系。乙方在接到甲方维修通知后______小时内到达现场并及时处理。如乙方更换保修人员或联系电话，应及时通知甲方。若因乙方通信不畅或故意不接，拖延推诿，甲方将视为乙方放弃保修责任，有权自行解决，由乙方承担所有费用并加收____%的劳务费。

乙方保修联系电话：____________；乙方保修联系人：______________。

第九条 违约责任

一、乙方未能按时竣工的，每延期一日应按工程总价款的____向甲方支付违约金（从工程款中直接扣除）；无故延期____日以上视为根本性违约，甲方有权解除本合同，乙方除应全额退还甲方已支付的工程款外，还应向甲方支付违约金人民币____元。

二、工程出现质量问题视为乙方严重违约，视情节轻重乙方应按工程款的____%向甲方支付违约金（可从工程款中直接扣除），此外应赔偿因此给甲方造成的损失。

三、协议一方擅自解除或终止本合同的，违约方应按工程款的20%向守约方支付违约金。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

四、保密事项

除法律规定或合同另有约定外，未经发包人同意，承包人不得将发包人提供的____需要保密的资料信息等商业秘密泄露给第三方。

除法律规定或合同另有约定外，未经承包人同意，发包人不得将承包人提供的____保密的资料信息等商业秘密泄露给第三方。

第十条 争议解决

因本合同产生纠纷，如协商无法解决，双方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十一条 签订地点

本合同在____________签订。

第十二条 补充协议

合同未尽事宜，合同当事人另行签订补充协议，补充协议是合同的组成部分。

第十三条 合同生效

本合同自________生效。

第十四条 合同份数

本合同一式____份，均具有同等法律效力，发包人执____份，承包人执____份。

发包方：	承包方：
（公章）	（公章）
法定代表人或其委托代理人:（签字）	法定代表人或其委托代理人:（签字）
组织机构代码：	组织机构代码：
地址：	地址：
邮政编码：	邮政编码：
电话：	电话：
传真：	传真：
电子信箱：	电子信箱：

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

开户银行：	开户银行：
账号：	账号：

二、建设工程勘察合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

〔岩土工程设计、治理、监测〕

工程名称：________________

工程地点：________________

合同编号：________________

（由承包人编填）

勘察证书等级：________________

发包人：________________

承包人：________________

签订日期：________________

发包人：________________

承包人：________________

发包人委托承包人承担________________________________工程项目的岩土工程任务，根据《中华人民共和国合同法》及国家有关法规，经发包人、承包人协商一致签订本合同。

第一条 工程概况

1.1 工程名称：________________

1.2 工程地点：________________

1.3 工程立项批准文件号、日期：________________

1.4 岩土工程任务委托文号、日期：________________

1.5 工程规模、特征：________________

1.6 岩土工程任务（内容）与技术要求：________________

1.7 承接方式：________________

1.8 预计的岩土工程工作量：________________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第二条 发包人向承包人提供的有关资料文件

序号	资料文件名称	份数	内容要求	提交时间

第三条 承包人应向发包人交付的报告、成果、文件

序号	报告、成果、文件名称	数量	内容要求	交付时间

第四条 工期

本岩土工程自______年____月____日开工至______年____月____日完工，工期为____天。由于发包人或承包人的原因，未能按期开工、完工或交付成果资料时，按本合同第八条规定执行。

第五条 收费标准及支付方式

5.1 本岩土工程收费按国家规定的现行收费标准____计取；或以“预算包干”“中标价加签证”“实际完成工作量结算”等方式计取收费。国家规定的收费标准中没有规定的收费项目，由发包人、承包人另行议定。

5.2 本岩土工程费总额为____元（大写____________），合同生效后3天内，发包人应向承包人支付预算工程费总额的20%，计______元作为定金（本合同履行后，定金抵作工程费）。

5.3 本合同生效后，发包人按下表约定分____次向承包人预付（或支付）工程费，发包人不按时向承包人拨付工程费，从应拨付之日起承担应拨付工程费的滞纳金。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

拨付工程费时间（工程进度）	占合同总额百分比	金额人民币（元）

第六条 变更及工程费的调整

6.1 本岩土工程进行中，发包人对工程内容与技术革新提出变更，发包人应在变更前____天向承包人发出书面变更通知，否则承包人有权拒绝变更；承包人接到通知后于____天内，提出变更方案的文件资料，发包人收到该文件资料之日起____天内予以确认，如不确认或不提出修改意见的，变更文件资料自送达之日起第____天自行生效，由此延误的工期顺延外，因变更导致承包人经济支出和损失，由发包人承担。

6.2 变更后，工程费按如下方法（或标准）进行调整：________________

第七条 发包人、承包人责任

7.1 发包人责任

7.1.1 发包人按本合同第二条规定的内容，在规定的时间内向承包人提供资料文件，并对其完整性、正确性及时限性负责；发包人提供上述资料、文件超过规定期限15天以内，承包人按合同规定交付报告、成果、文件的时间顺延，规定期限超过15天以上时，承包人有权重新确定交付报告、成果、文件的时间。

7.1.2 发包人要求承包人在合同规定时间内提前交付报告、成果、文件时，发包人应按每提前一天向承包人支付____元计算加班费。

7.1.3 发包人应为承包人现场工作人员提供必要的生产、生活条件；如不能提供时，应一次性付给承包人临时设施费____元。

7.1.4 开工前，发包人应办理完毕开工许可、工作场地使用、青苗、树木赔偿、坟地迁移、房屋构筑物拆迁、障碍物清除等工作，及解决扰民和影响正常工作进行的有关问题，并承担费用。

发包人应向承包人提供工作现场地下已有埋藏物（如电力、电信电缆、

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

各种管道、人防设施、洞室等）的资料及其具体位置分布图，若因地下埋藏物不清，致使承包人在现场工作中发生人身伤害或造成经济损失时，由发包人承担民事责任。

在有毒、有害环境中作业时，发包人应按有关规定，提供相应的防护措施，并承担有关的费用。

以书面形式向承包人提供水准点和坐标控制点。

发包人应解决承包人工作现场的平整，道路通行和用水用电，并承担费用。

7.1.5 发包人应对工作现场周围建筑物、构筑物、古树名木和地下管道、线路的保护负责，对承包人提出书面具体保护要求（措施），并承担费用。

7.1.6 发包人应保护承包人的投标书、报告书、文件、设计成果、专利技术、特殊工艺和合理化建议，未经承包人同意，发包人不得复制泄露或向第三人转让或用于本合同外的项目，如发生以上情况，发包人应负法律责任，承包人有权索赔。

7.1.7 本合同中有关条款规定和补充协议中发包人应负的责任。

7.2 承包人责任

7.2.1 承包人按本合同第三条规定的内容、时间、数量向发包人交付报告、成果、文件，并对其质量负责。

7.2.2 承包人对报告、成果、文件出现的遗漏或错误负责修改补充；由于承包人的遗漏、错误造成工程质量事故，承包人除负法律责任和负责采取补救措施外，应减收或免收直接受损失部分的岩土工程费，并根据受损失程度向发包人支付赔偿金，赔偿金额由发包人、承包人商定为实际损失的____%。

7.2.3 承包人不得向第三人扩散、转让第二条中发包人提供的技术资料、文件。发生上述情况，承包人应负法律责任，发包人有权索赔。

7.2.4 遵守国家及当地有关部门对工作现场的有关管理规定，做好工作现场保卫和环卫工作，并按发包人提出的保护要求（措施），保护好工作现场周围的建、构筑物，古树、名木和地下管线（管道）、文物等。

7.2.5 本合同有关条款规定和补充协议中承包人应负的责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第八条 违约责任

8.1 由于发包人提供的资料、文件错误、不准确，造成工期延误或返工时，除工期顺延外，发包人应向承包人支付停工费或返工费，造成质量、安全事故时，由发包人承担法律责任和经济责任。

8.2 在合同履行期间，发包人要求终止或解除合同，承包人未开始工作的，不退还发包人已付的定金；已进行工作的，完成的工作量在 50% 以内时，发包人应支付承包人工程费的 50% 的费用；完成的工作量超过 50% 时，发包人应支付承包人工程费的 100% 的费用。

8.3 发包人不按时支付工程费（进度款），承包人在约定支付时间 10 天后，向发包人发出书面催款的通知，发包人收到通知后仍不按要求付款，承包人有权停工，工期顺延，发包人还应承担滞纳金。

8.4 由于承包人原因延误工期或未按规定时间交付报告、成果、文件，每延误一天应承担以工程费千分之一计算的违约金。

8.5 交付的报告、成果、文件达不到合同约定条件的部分，发包人可要求承包人返工，承包人按发包人要求的时间返工，直到符合约定条件，因承包人原因达不到约定条件，由承包人承担返工费，返工后仍不能达到约定条件，承包人承担违约责任，并根据因此造成的损失程度向发包人支付赔偿金，赔偿金额最高不超过返工项目的收费。

第九条 材料设备供应

9.1 发包人、承包人应对各自负责供应的材料设备负责，提供产品合格证明，并经发包人、承包人代表共同验收认可，如与设计和规范要求不符的产品，应重新采购符合要求的产品，并经发包人、承包人代表重新验收认定，各自承担发生的费用。若造成停、窝工的，原因是承包人的，则责任自负；原因是发包人的，则应向承包人支付停、窝工费。

9.2 承包人需使用代用材料时，须经发包人代表批准方可使用，增减的费用由发包人、承包人商定。

第十条 报告、成果、文件检查验收

10.1 由发包人负责组织对承包人交付的报告、成果、文件进行检查验收。

10.2 发包人收到承包人交付的报告、成果、文件后____天内检查验收

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

完毕，并出具检查验收证明，以示承包人已完成任务，逾期未检查验收的，视为接受承包人的报告、成果、文件。

10.3 隐蔽工程工序质量检查，由承包人自检后，书面通知发包人检查；发包人接通知后，当天组织质检，经检验合格，发包人、承包人签字后方能进行下一道工序；检验不合格，承包人在限定时间内修补后重新检验，直至合格；若发包人接通知后 24 小时内仍未以到现场检验，承包人可以顺延工程工期，发包人应赔偿停、窝工的损失。

10.4 工程完工，承包人向发包人提交岩土治理工程的原始记录、竣工图及报告、成果、文件，发包人应在____天内组织验收，如有不符合规定要求及存在质量问题，承包人应采取有效补救措施。

10.5 工程未经验收，发包人提前使用和擅自动用，由此发生的质量、安全问题，由发包人承担责任，并以发包人开始使用日期为完工日期。

10.6 完工工程经验收符合合同要求和质量标准，自验收之日起____天内，承包人向发包人移交完毕，如发包人不能按时接管，致使已验收工程发生损失，应由发包人承担，如承包人不能按时交付，应按逾期完工处理，发包人不得因此而拒付工程款。

第十一条 本合同未尽事宜，经发包人与承包人协商一致，签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第十二条 其他约定事项：________________

第十三条 争议解决办法

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，按下列第____种方式解决：

（一）提交________仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第十四条 合同生效与终止

本合同自发包人、承包人签字盖章后生效；按规定到省级建设行政主管部门规定的审查部门备案；发包人、承包人认为必要时，到项目地工商行政管理部门申请鉴证。发包人、承包人履行完合同规定的义务后，本合同终止。

本合同一式____份，发包人____份、承包人____份。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

发包人：	承包人：
（盖章）	（盖章）
法定代表人：（签字）	法定代表人：（签字）
委托代理人：（签字）	委托代理人：（签字）
住所：	住所：
邮政编码：	邮政编码：
电话：	电话：
传真：	传真：
开户银行：	开户银行：
银行账号：	银行账号：
建设行政主管部门备案：	鉴证意见：
（盖章）	（盖章）
备案号：	经办人：
备案日期： 年 月 日	鉴证日期： 年 月 日

三、建设工程设计合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

建设单位（甲方）：________________

设计单位（乙方）：________________

为了明确责任，分工协作，共同完成国家建设项目的设计任务，根据《建设工程勘察设计合同条例》的规定和________批准的计划任务书，经甲乙双方充分协商，特签订本合同，以便共同遵守。

第一条 工程名称、规模、投资额、建设地点

甲方委托乙方承担________工程的设计项目，建筑安装面积为____平方米，批准总投资为____万元，建设地点在____________。

第二条 甲方的义务

1. 甲方应在______年____月____日以前，向乙方提交业经上报批准的设计任务书、工程选址报告，以及原料（或经过批准的资源报告）、燃料、水、

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

电、运输等方面的协议文件和能满足初步设计要求的勘察资料、需要经过科研取得的技术资料。甲方在______年____月____日施工图设计前，应提供经过批准的初步设计文件和能满足施工图设计要求的勘察资料、施工的条件，以及有关设备的技术资料。

甲方对上述资料必须保证质量，不得随意变更。

2. 及时办理各设计阶段的设计文件审批工作。

3. 在工程开工前，甲方应组织有关施工单位，由乙方进行设计技术交底；工程竣工后，甲方应通知乙方参加竣工验收。

4. 在设计人员进入施工现场进行工作时，甲方应提供必要的工作条件，并在生活上予以方便，在设计和施工过程中因技术上的特殊需要进行试验，所需一切费用以及为配合甲方到外地的差旅费均由甲方负责。

5. 甲方必须维护乙方的设计文件，不得擅自修改，未经乙方同意，甲方不得复制、重复使用或擅自扩大建设范围。甲方有义务保护乙方的设计版权，不得转让给第三方重复使用。

第三条 乙方的义务

1. 乙方必须在____年____月____日以前，向甲方交付初步设计文件；在____年____月____日以前，向甲方交付技术设计文件；在____年____月____日以前，向甲方交付施工图设计文件。其中，初步设计文件一式____份，技术设计文件一式____份，施工图设计文件一式____份，甲方另需增添文件份数和需要模型费，另行收费。______年____月____日以前，乙方必须向甲方提交完毕所有设计文件（包括概预算文件、材料设备清单）。

［大型建筑安装工程，甲乙双方可视具体情况分阶段进行设计，在具备设计条件时，双方签订阶段设计合同，具体规定甲方应提交各阶段设计资料的名称和日期，乙方交付设计文件的日期，作为本合同的附件，详见附件（2）。］

2. 乙方必须根据批准的设计任务书或上一阶段设计的批准文件，以及有关设计技术经济协议文件、设计标准、技术规范、规程、定额等提出勘察技术要求和进行设计，提交符合质量的设计文件。

3. 初步设计经上级主管部门审查后，在原定任务书范围内的必要修改，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

乙方应负责承担。

4. 设计单位对所承担设计任务的建设项目应配合施工，进行施工前技术交底，解决施工中的有关设计问题，负责设计变更和修改预算，参加隐蔽工程验收和工程竣工验收。

第四条 设计的修改和停止

1. 甲方因故要求修改工程的设计，经乙方同意后，除设计文件交付时间另定外，甲方应按乙方实际返工修改工日，每工日按____元增付设计费，或按设计阶段中返工的工作量百分比计算。

2. 原定任务书如有重大变更而重作或修改设计时，须具有设计审批机关或设计任务书批准机关的意见书，经双方协商，另订合同。已经进行了的设计费用的支付，按前条办法计算。

3. 甲方因故要求中途停止设计时，应及时书面通知乙方，已付设计费不退，并按该阶段的实际耗工时，增付和结清设计费，同时结束合同关系。

第五条 设计费的数量和交付办法

本设计合同生效后____天内，甲方应向乙方交付相当于设计费的20%的定金，设计合同履行后，定金抵作设计费；乙方向甲方提交初步设计方案后____天内，甲方应向乙方支付____%的设计费；乙方向甲方提交施工图文件后____天内，甲方应向乙方结清全部设计费（设计周期较长的大型工程项目，施工图阶段的设计费，可按单项工程设计完成后分别拨付）。

第六条 奖励与违约责任

1. 在合理的工程投资控制数内，由于乙方采用先进技术或合理建议而节省了工程投资，可以从节约投资额中提取____%奖励乙方。

2. 由于甲方不能按期、准确提供有关设计资料，致使乙方无法进行设计或造成设计返工，乙方除可将设计文件交付日期顺延外，还应由甲方按乙方实际损失工日，以每日____元计算增付设计费。

3. 甲方不按照合同规定的时间向乙方支付定金和设计费，应根据银行关于延期付款的规定，向乙方偿付违约金。

4. 由于乙方的原因，延误设计文件的交付时间，每延误____天，乙方应向甲方偿付相当于设计费的____%的违约金（甲方可在设计费中扣除）。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

5. 因乙方设计质量低劣引起返工，应由乙方继续完善设计任务，并视造成的损失浪费大小减收或免收设计费。对于因乙方设计错误造成工程重大质量事故者，乙方除免收受损失部分的设计费外，还应付与直接受损失部分设计费相等的赔偿金。

第七条 其他____________________。

本合同自______年____月____日双方签字后生效，全部设计任务完成后失效。本合同如有未尽事宜，需经双方共同协商，作出补充规定。补充协定与本合同具有同等效力，但不得与本合同内容抵触。

在合同执行中如发生纠纷，双方应及时协商解决。协商不成时，双方属于同一部门主管的，由上级主管部门调解；调解不成，或不属于同一部门主管的，可向国家规定的合同管理机关申请仲裁，也可以直接向人民法院起诉。

本合同正本一式两份，甲乙双方各执一份；合同副本一式____份，送计委、建委、建行等单位各留存一份。

附件（略）

建设单位：	设计单位：
代表人：____________________	代表人：____________________
联系人：____________________	联系人：____________________
开户银行：__________________	开户银行：__________________
账号：______________________	账号：______________________
______年____月____日	______年____月____日

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第九章 房屋装修合同的签约技巧与圈套规避

签约必知

一、什么是房屋装修合同

房屋装修合同是业主（发包方）与装修公司（承包方）签订的就发包方的房屋的装修事项而达成的协议。

订立房屋装修合同的原则有以下几项：

（一）自愿原则

自愿原则是合同法的重要基本原则，装修公司与当事人通过协商，自愿决定和调整相互间的权利义务关系。

自愿原则是贯彻装修合同活动全过程的，它包括：

1. 订不订立合同自愿，当事人依自己意愿自主决定是否签订合同；

2. 与谁订合同自愿，在订立合同时，有权选择义务方当事人；

3. 合同内容由当事人在不违法的情况下自愿约定；

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

4. 在合同履行过程中，当事人可以协议补充、协议变更有关内容；

5. 双方也可以协议解除合同；

6. 可以约定违约责任，在发生争议时，装修公司与当事人可以自愿选择解决争议的方式。

总之，只要不违反法律、行政法规强制性的规定，装修公司与发包人有权自愿决定。

（二）平等原则

平等原则是指地位平等的装修公司与发包人，在权利义务对等的基础上，经充分协商达成一致，以实现互利互惠的经济利益目的的原则。这一原则包括三个方面的内容：

1. 合同当事人的法律地位一律平等。在法律上，装修合同当事人是平等主体，没有高低、从属之分，不存在命令者与被命令者、管理者与被管理者。这意味着不论所有制性质，也不问单位大小和经济实力的强弱，其地位都是平等的。

2. 合同中的权利义务对等。所谓对等是指享有权利，同时就应承担义务。而且，彼此的权利、义务是相应的。这要求当事人所取得财产、劳务或工作成果与其履行的义务大体相当；要求一方不得无偿占有另一方的财产，侵犯他人权益；要求禁止平调和无偿调拨。

3. 装修合同当事人必须就合同条款充分协商，取得一致，合同才能成立。合同是双方当事人意思表示一致的结果，是在互利互惠基础上充分表达各自意见，并就合同条款取得一致后达成的协议。因此，任何一方都不得凌驾于另一方之上，不得把自己的意志强加给另一

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

方，更不得以强迫命令、胁迫等手段签订合同。同时还意味着凡协商一致的过程、结果，任何单位和个人不得非法干涉。

二、房屋装修合同的主要条款

一份完备的房屋装修合同需要具备以下主要条款：

（一）双方当事人的姓名、联系地址、电话

此项条款中最好附上工程承揽人的身份证复印件、营业执照副本复印件或包工头的家乡单位出具的外出施工证明，经核实后作为附件，以便日后一旦发现严重的工程质量问题，能够找到承担责任者。

（二）装修工程的地点、面积和施工项目

该条款应对照施工图力求详尽。施工过程中如果需要修改设计，必须签订书面修改协议。

（三）承揽方式

通常承揽方式有包工包料、包工不包料或包工包辅料等方式。业主可以选择一种方式并约定是否允许转包、分包。

（四）费用及支付办法、期限和数额

装修费的支付可采用一次性付清或分期按进度支付。多数居室装修工程都采用按工程进度分期支付装修费的办法，但必须在合同中明确约定具体的支付时间和金额，并保留大约5%～10%的装修费至工程验收完毕后，入住时间满两个月至一年后再支付。因为工程质量问题只有入住后才能发现，这样会使工程维修相对有保障一些。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（五）施工依据和竣工、质量验收标准

设计图和效果图、工序和进度表作为合同的附件由双方签字确认，这些文件是工程队施工的依据，也是竣工验收的标准。至于工程质量验收标准，不妨在合同中约定，工程质量可以根据《住宅装饰装修工程施工规范》（GB50327-2001）等规定验收，对施工行为起到制约作用。

（六）装修工程期限和违约责任

工程队通常会同时承接几个单位的工程，因此必须对工程期限和违约责任进行约定，保障家装工程能按时完工。

（七）装饰材料的保管及损失的赔偿责任

施工期间，装饰材料可能被低素质的工程队以伪劣换好，调包拿走，或者买多用少，私藏私拿。因此，应在合同中明确装修材料由工程施工人员负责保管，如果丢失或被换，则由施工方负责任赔偿。

三、房屋装修纠纷的分类和解决措施

（一）房屋装修纠纷的分类

1.发包人原因形成的纠纷：发包人的义务主要表现为：依照约定支付工程款、提供合同约定的建筑材料、配件、履行约定的协助义务等。如果发包人未按约定支付工程价款，或者提供的主要建筑材料、建筑构配件和设备不符合强制性标准的，或者不履行合同约定的协助义务的，导致承包人无法施工，且经过催告在合理期限内仍未履行相应义务，那么承包人请求解除合同，是依法应当受到支持的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

2. 工程竣工日期纠纷：对工程竣工日期的争议，如果工程经竣工验收合格，以竣工验收合格之日为竣工日期；如果承包人已经提交竣工验收报告，发包人拖延验收，以承包人提交验收报告之日为竣工日期；如果建设工程未经竣工验收，发包人擅自使用，以转移占有建设工程之日为竣工日期。

3. 工程的计价标准或者计价方法形成的纠纷：对于这类纠纷，有约定的从约定，无约定又不能协商一致的，则应当参照签订合同时当地建设主管部门发布的计价方法或者计价标准结算工程价款。

4. 工程量增加、减少形成的纠纷：房屋装修合同纠纷中，关于工程量的纠纷较为普遍，常常表现为工程量有争议增加、有争议减少。对于有争议增加部分，承包人有义务提供关于发包人同意其增加工程量的依据，否则，其主张难以受到支持；对有争议减少部分，可能涉及已经施工工程被减少，或者实际根本未施工的争议。如发包人拆除工程，则应当支付工程款，反之，如果承包人不能提供发包人许可其工程量减少的依据，则可能面临承担违约责任。对隐蔽工程量的争议，如果承包人不能提供事前工程预算资料或者合同约定，不能提供隐蔽前工程量的相关证据证明，即使是工程鉴定也可能难以被确认。

5. 施工垫资形成的纠纷：房屋装修合同一般都有垫资约定。如果当事人对垫资和垫资利息有约定，承包人请求按照约定返还垫资及其利息的，能够受到支持，但约定的利息计算标准高于中国人民银行发布的同期同类贷款利率的部分除外。当事人对垫资没有约定的，应当按照工程处理。对垫资涉及的利息部分，如果当事人对垫资利息没有约定，承包人请求支付利息的，不能受到支持。

6. 对工程结算形成的纠纷：如果当事人在施工合同中约定按照固定价结算工程价款，则应当按照约定进行结算。一方当事人请求对建设工程造价进行鉴定，是不会受到支持的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

7. 关于合同主体与履行地问题装饰装修施工合同在某些情况下，可能出现发包人、承包人、转包人、违法分包人和实际施工人等多个主体存在，如涉及工程质量纠纷，则应当将承包人、转包人、违法分包人和实际施工人列为共同被告；如涉及工程款支付纠纷，则应当将工程承包人、转包人、违法分包人列为共同被告。说得简单一点，之所以会产生房屋装修合同纠纷，其实很多时候是因为当事人双方在签订房屋装修合同时，在合同中对彼此的合同义务没有约定清楚，导致日后发生纠纷时大家无法协议一致解决。

（二）房屋装修纠纷的解决措施

1. 解决装修纠纷的法律法规

针对装修纠纷问题，我国制定了一系列法律法规，如《消费者权益保护法》《建设工程质量投诉处理暂行规定》《家庭居室装饰装修管理试行办法》等。其中，《家庭居室装饰装修管理试行办法》第十五条规定，如果出现家装纠纷，可以向当地建设行政主管部门或者其指定的机构进行投诉，也可以向当地人民法院提起民事诉讼。

2. 解决装修纠纷的五大途径

依据《消费者权益保护法》第三十九条规定，业主与装修公司发生争议的时候，可以通过下列途径解决：

（1）与装修公司协商解决。

（2）业主请求消费者协会调解。

（3）向有关行政部门申诉。

（4）根据与装修公司达成的仲裁协议提请仲裁机构仲裁。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（5）向人民法院提起诉讼，但这点必须注意，一般情况下，如提请了仲裁，便不得再向法院提起诉讼。

3. 解决装修纠纷的流程

解决纠纷的方法是有很多种的，一般行业规定对纠纷的解决流程是：投诉——调解部受理——质检部根据合同及图纸进行现场核查——调解部、质检部依核查结果进行调解——若双方达成协议则进行维修或返工，如果没有达成协议或者不履行协议的，可以申请仲裁或者向法院提起诉讼。

4. 解决装修纠纷应有的心态：和平协商

一旦出现纠纷，不要过于急躁，双方应该平心静气地坐在一起协商，该谁承担责任就谁承担责任，这样即使再大的纠纷也可以解决。如果自行协商不成，只要相关行政部门出面就能顺利解决了，如果是影响比较大的案件且协商不成，可以选择走法律途径，其中最正规、最权威并且最有效的方法就是去法院起诉。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

签约圈套识别与规避

一、房屋装修合同签订常见圈套

业主装修房屋的时候肯定会和装修公司签订装修合同，在签订之时，由于条款过多而且繁杂，又涉及很多装修上的专业名词以及一些法律条款，对装修不是很在行的业主难免会忽略一些细节。然而往往是这些看似不起眼的细节在装修后期会带来大的麻烦，使业主掉进装修公司的圈套。装修合同是进行家庭装修前必需的一项重要环节，在这里，律师给业主总结装修合同常见签订圈套，希望对签订房屋装修合同的业主有所帮助。

1. 虚报面积增加预算

装修公司安排师傅上门量房的时候业主一定要注意，在测量的时候要认真盯着，稍有不慎就有可能被有意多报房屋面积，从而加大工程量。最简单的一个例子就是在刷墙面乳胶漆的时候没有将门窗位置的面积扣除，这么一来就会增加装修预算了。所以，大家在签订装修合同的时候可以注明装修费以实际发生额来计算，这样在过程结束验收的时候就可以将装修完毕的面积再重新量一次，然后付款。

2. 故意增加装修项目

这是装修合同签订圈套中最为常见的一种，设计师上门看房的时候往往会建议业主增加不必要的结构设计，比如说不需要吊顶的地方增加一个吊顶，不需要做梁的地方加个梁，很多不懂装修的业主就容易被忽悠，这样一算下来装修报价自然就比之前的预算多了许多。所

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

以有时候很多业主会觉得不对劲，怎么和一开始说的数额不等呢。律师建议各位业主在带设计师看房的时候最好要有自己的坚持，根据实际情况考虑，一些真的不必要的装修一定要坚定拒绝。

3. 口头承诺不兑现

一开始很多设计师为了拉近和业主的关系，总是说这样设计是为了业主考虑，甚至说会赠送一些装修项目，等业主签完合同就不认账了。在这里要提醒业主们，即使是口头的承诺也要写进合同里，安全有保障。

4. 从材料中捞回扣

这一点就需要业主们对装修的材料有一些大概的认识。很多设计师在和您交谈的时候都会建议您使用较贵的装饰材料，主要是他们和商家有约定，可以拿回扣。

5. 合同上的文字游戏

这是装修合同签订的重点，装修合同常见签订圈套中还有防不胜防的一招，就是合同上的文字游戏。比如，各种橱柜、低柜、吊柜等高度不足1米的家具均按延米计算，工程量少于1米的按1米计算，超过1米按延米据实计算。很多消费者都会误以为“不足1米时按1米计算，超过一米就按实际长度算”。而家装公司所谓的按“延米”计算是不管长度是多少，尾数不足1米时均按1米算。仅这个“延米”算法，就让业主多支付了一大笔费用。

6. 增减项目不签合同

业主在装修进行的过程中发现有一些必要的项目不在合同上，这时候装修师傅往往会要求加价才给您继续施工；而对于装修环节中有一些不必要的环节，在合同上却依然存在。所以说业主们在装修过程

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

中对某些装修项目有所增减的，就一定要将相关的“工程洽商单”作为附件列入装修合同书中。

7. 材料以次充好

这一项存在的原因是装修中发现原先定好的材料缺货，装修师傅就会建议用相同型号不同品牌的材料来代替，但是业主只认可原品牌。这样一来造成的误工费就由业主承担，而且在换材料的过程中还容易出现调换成质量不好的材料的危险。

8. 低开高走

消费者装修房子常抱着“一步到位”的心理，部分装修公司便利用这一心理，采用“低开高走”的手段迫使消费者“就范”。这些公司通常先开出较为低廉的报价，吸引装修户“上钩”，然后在施工过程中不断提出新的要求，增加新的项目。这时候人们签订合同的同时，往往忽略了核查整体装修项目以及材料的使用。有的公司故意漏项或者在报价中不包括某些物品，在施工中再增项，装修费用自然水涨船高。

二、如何避免遭遇装修合同圈套

1. 确定承包方式

确定承包方式时一定要在合同中明确写清包与不包的内容；双方的权责应约定清楚，避免内容遗漏、权责不明而引发纠纷。

2. 预算项目的明确化

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

施工预算项目是否齐全；每个项目的材料是否写明材质、等级、品牌、计量方法；合同中应当明确竣工后的决算按实计算；消费者应当主动提出使用在行业协会登记备案的居室装饰装修示范合同；合同语句清晰、明确、无歧义。合同附件的材料清单上详细写明材料的名称、品牌、规格、型号、质量等级、单位、数量、单价、合价。

3. 施工工期需敲定

在装修合同中应该对施工工期作详细约定，以便按时收房。消费者在签订装修合同时，还是不能忽略这个内容。据了解，目前京、沪、穗三地的装修合同示范文本中均对施工工期作了相关规定，如上海最新版的示范文本中第一条第8项就是关于工期的规定，开工、竣工时间均能反映出来。据业内人士介绍，根据房屋面积大小、装修的不同程度，施工工期一般是固定的，如一套100平方米的两居室，简单装修只需35天左右。相应地还应该明确违约责任。如果不能按期竣工，装修公司应该承担违约责任，目前上海的做法是按一定的数额收取违约金，如每拖欠一天，收取50～100元不等。开工、竣工日期是合同中必不可少的内容，在合同中必须写明，并严格遵守，因为它涉及违约责任的认定。

4. 付款方式事先定

装修款如何支付，这也必须事先约定。据了解，一些内地城市的装修合同中规定，装修合同一经签订，消费者应付100%工程材料款和施工工费的50%，当工期进度过半之后，消费者第二次付施工工费的40%，剩余10%尾款待甲方对工程竣工验收后结算。专家表示，如果按照这样的付款形式，在工期过了一半之后，消费者就已经向装修公司交了90%左右的费用，如果装修的后期出了什么问题，就很难在钱上面制约装修公司了。所以建议在签订合同时，应把首付压到30%，其余的款项则按工程进度支付。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

5. 增减项目不马虎

在家庭居室装饰中，装饰内容、材料变化是常有的事，因此合同中不存在“一口价”和“闭口合同”，要事先讲清楚；有变化要签订补充协议，防止口说无凭。允许通常材料变化，其费用浮动在10%左右，工程结束时工程总价上下浮动一般不超过15%。在实际装修过程中，很容易产生增减项目。因此在签订合同时，则需对此作出详细规定。

律师建议，在施工过程中，业主提出变更修改设计、增减工程项目或者变更材料设备，须提前与装修公司联系，在签订《工程项目变更单》后，方能进行施工，因此影响竣工日期的，由双方商定。不能私自与施工人员或其他管理人员商定更改施工内容、增加施工项目。

所有增减项目都要在完工的时候交纳费用。那么这些项目的费用究竟应该是多少呢？如果等到开工后，那这可能就是由装修公司说了算。所以如果有可能，最好能复印一份装修公司最初的完整报价单，以免在签订合同或是增减项目时装修公司改换价格。还要注意一点，最后结算费用的时候，所应该支付的增减费用，都应该是在该项目施工前由业主签字认可的，如果是没有签字认可的，可以一概不管。

律师提醒，尽可能严格按照自己签字认可的图纸施工，而不要轻易做出更改，这样可节约费用。另外一个好处是，如果细节尺寸与设计图纸不符，可以要求返工。

6. 保修条款不可少（房屋装修）

电器可保修，房屋装修也不例外。因此事先必须约定保修条款，并且在装修工程验收之后，一定要保留《工程保修单》。

不少公司还是以手工现场制作为主，所以难免会有各种各样的细碎质量问题。保修时间内，装饰公司应该承担什么责任就尤为重要

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

了。比如出了问题，装修公司是包工包料全负责保修，还是只包工，不负责材料保修，抑或是还有其他制约条款，这些都一定要在合同中写清楚。

律师提醒，一定要取得《工程保修单》，因为通行的做法是凭保修单实行保修。同时，别忘了向装修公司索取管线竣工图等资料。

7. 权责分明靠合同

在签订装修合同时，消费者可以根据合同约定，来防止自己的利益受到损害。但是装修公司同样也会要求消费者信守相应约定。在上海、北京等地实行的装修合同中规定，有下列情形之一的，如消费者自身原因造成停工，未按约定对隐蔽工程、竣工工程进行验收，以及不按合同约定时间付款，装修公司均可以提出赔偿要求。因此消费者在签订装修合同时，一定要注意。

8. 关于材料供应的约定须详细说明

关于材料供应的约定是涉及装饰质量和工程款项的重大问题。所以无论是包工包料还是清包工，都应在合同附件的材料清单上详细写上材料的名称、品牌、规格、型号、质量等级、单位、数量、单价、合价，在甲方提供的材料单上还应明确写上材料送达地点和时间。

9. 装修公司的装饰施工资质

在签订合同的时候，一定要查清合同对方是否能独立承担民事责任，是否具有“家庭装饰”范围的经营资格，是否具有本市行政主管部门认定的装饰施工资质。

三、装修合同里的3件坑事和4个陷阱

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（一）签订装修合同前应该核实的三件事

1. 施工方的资格和信誉

对于工程施工的乙方，在选择时一定要注意其资格与信誉，按有关规定需具法人资格和一定建筑资质等级。因此在签订合同前应向乙方索取企业营业执照与资质等级证书的复印件，并有权让乙方提供进位证。另外在选择施工方时还应注意考察其信誉情况。

2. 工程承包方式

常见的工程承包方式有包工包料、包工不包料、包工半包料等。这些承包方式看起来很简单，其实真正容易出问题的就是在这里，包工包料顾名思义就是材料、施工均由施工方提供，业主只需按要求付一定的钱就可以了。然而有许多施工方为得到更多的利益，在工程中使用一些廉价的或不合格的材料，业主使用时就会出现很多问题。所以在签订合同前一定要将预算及要求写得十分详细，在材料上甚至要求精确到具体品牌、型号及质量类别等，在施工要求上也同样可以列出具体的操作要求。

3. 付款方式与验收标准

付款方式是合同中重要的一项。为了更有效地保护自己，最好不要在施工未完工之前将全部款项付清，这样会令您处于一个非常被动的位置，现在已有施工装修公司推出不收任何预收费，或是预收一小部分定金，而完成后交全款的服务，这都有利于保证工程能按您的要求进行下去。验收标准也同样很重要，可以按国家标准对工程进行质量验收。另外，还要对施工期限、误工责任、施工准备及支持工作、违约责任及临时增减、改动工时的结算方式、保修时间等细节逐个进行推敲、争取，以从更大程度上保护自己。当然，您别忘记把合同拿到有关法律部门进行公证。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（二）装修合同中的四大陷阱

1. “保修”不可轻信

在装修合同里，“工程验收”一项里包括了“保修”的内容。保修期长短不一，一般是1～3年。但实际上，只要装修完工时没有出现质量问题，保修的实质意义就不大了。因为一旦工程出现了问题，也很难界定是什么原因引起的。比如，业主家的门开裂了，家装公司会说是因为家里的环境太干，甚至会把责任推到建材商身上。虽然现在有的合同也约定，在保修期结束后，业主才付质量保证金（即尾款）。但这部分款项通常只占工程款的5%～10%。实际上，家装公司早就从别的地方把这点钱找齐了。即使出了问题，业主拒付质量保证金，家装公司也没多大损失，事情也就这样不了了之了。

2. 自购建材成负累

一般情况，对于家装公司购买的建材，业主都会比较谨慎，会严格审查其品牌、厂家等，并在合同中注明，但对自己购买的建材却疏忽大意。如果业主自己购买装修建材时，在合同中务必要标明产品的序号、名称、厂家、品种、规格、数量等内容。有的业主觉得自己采购的东西肯定没问题，就不在合同中注明，给了某些不良家装公司可乘之机。一旦出现问题，家装公司就会据此推卸责任，说是业主购买的建材有问题。

3. 模糊词汇生事端

在装修合同中，有些含混不清的说法，给责任认定带来了隐患，如“按实际发生额计算费用”等。“按实际发生额计算费用”是个水分很大的概念，什么是实际发生额，也不好界定。一方面，业主无法限制工人的施工损耗，另一方面，工人的人工费用计算标准也不统

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

一，有按人头算钱的，也有按项目工时算钱的，业主很难准确地掌握有多少工人干了多长时间。

4. “增项”暗藏机关

在家装合同中一般都会有这样的约定：除由于施工方的原因造成的增项外，业主要求修改和增加的项目由业主承担费用。不良家装公司就经常利用这一条款来钻空子，胡乱收取费用。比如，在下水管道的改造中，只标明管道的价钱，但不标明需要用多少管道。最后，实际使用了多少，只能听不良家装公司的说法了。对于埋藏在墙体内的电线等，就更容易发生此类状况了。此外，还有一种情况，有些业主为了使房间个性化，主动要求增加一些设计。本来业主增加项目的做法会打破房间的整体风格，但某些家装公司为了多收取增项费，也对此不予制止。

四、签订房屋装修合同前的注意事项

1. 核实装修公司的名称、注册地址、营业执照、资质证书等档案资料。防止一些冒名公司和“游击队”假借正规公司名义与消费者签订合同，欺骗消费者，损害消费者利益。

2. 明确工程内容和用料：施工的项目要明确，尺寸要准确，用材有说明（包括材料的型号、等级和品牌），具体的施工工艺和工序，同时附上相应的价格。

3. 明确甲乙双方的材料供应：有些工程是甲乙双方共同供料，所以对供料的品种、规格、数量、供应时间以及供应地点等项目需要形成文字的内容。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

4. 材料验收要双方签字，材料验收单应对材料的品种、规格、级别、数量等有关内容标注清楚，另外，验收的材料应与合同中规定的甲乙双方提供的材料相符。

5. 施工图纸要齐全，包括平面图、透视图、立面图和施工图，有的还需要电脑效果图，在施工图上要有详尽的尺寸和材料标示，设计责任要分清。

6. 工程项目增减要明确，如果在施工过程中有项目的调整，一定要签订《工程变更单》，其内容一定要完整，并且经双方签字后生效。

7. 奖惩条款要明确违约方的责任及处置办法。

8. 明确保修期和保修范围：一般免费保修期为一年，终身负责维修。

9. 工程完工、验收合格后，双方要签订“工程结算单”“工程保修单”。

10. 承包、挂靠企业要填写委托代理人；管线改造要慎重，应有协议规定甲乙双方的责任。

11. 质量标准按家庭装修工程质量验收规定执行。

12. 验收时间、次数要写明，一般您只要在隐蔽工程结束、卫生间防水做完，以及墙、地面装饰完毕这三次去现场验收即可。另外各阶段验收后，装修公司应以书面形式通知业主。

13. 付款时间要明确：约定清楚第一次预付款、第二次预付款及尾款的支付时间和条件。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

案例解读

一、口头装修合同纠纷如何维权

典型案例

2016年10月12日，兴宁区法院审结了一起装修合同纠纷。该案中，尽管原告卢某因熟人关系没有与被告贺某签订书面的装修合同，但因其事实上已经完成了装修施工义务并交付装修门面，故兴宁区法院依法支持其要求被告贺某支付装修费用1.3万元的请求。

该案中，2015年12月初，被告贺某找到原告卢某，协议为其租用的、准备用来经营宠物会所的铺面进行装修，口头约定该工程总工程款为29000元，工期为两个月，合同工程款按照工程的进度支付。

随后，原告卢某于2016年1月底完成了该铺面的装修并交付被告贺某使用，其间被告贺某仅在工程施工中支付了1万元进度款。然后，贺某就以资金紧张为由，没再按约定支付工程进度款，欠款为1.3万元整，有被告贺某签字的欠条（金额1.3万）和电话录音为证。后经原告卢某多次催要，被告贺某均未主动结清所欠工程款。

对此，被告贺某辩称，原告卢某在装修时就承诺在两个月内完成装修工作并交还店面。原告也承诺，如超过一个月的承诺工期，按本铺面原本每日租金标准（即一天197元整）赔偿。后工期一直延续到2016年2月中旬才结束，超出了原定工期一个月零十七天。按铺面每日租金197元计算，在双方均认可的情况下，原告卢某应当赔偿工程延误的租金，金额共计9259元，已构成实质性违约。贺某请求法院判定原

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

告卢某应承担合同违约责任，赔偿由于工程延误导致的被告租金损失9259元。故折抵工程欠款后，被告贺某只应向原告卢某支付3741元工程欠款。

兴宁区法院经审理查明，原告卢某提交的欠条和小区物业公司装修注意事项、装修管理服务协议均真实有效，可以证明双方存在装修合同关系以及被告贺某尚欠原告卢某工程款1.3万元的事实。虽然双方没有签订书面合同，由于庭审中原、被告均认可双方的装饰装修合同关系，原告卢某提供的欠条和被告贺某提供的工程款收据均被认可，能够证实原、被告之间成立装饰装修合同关系。同时，对于被告贺某提出的工程延期致使租金损失的问题，因没有证据支持，且与装修合同关系以及拖欠工程款的事实不存在任何关联性，故不予认可。综上所述，法院判定被告贺某应支付原告卢某装饰装修工程款欠款1.3万元。

律师解读

根据我国《合同法》，依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。即使合同因双方习惯未以书面形式明确下来，但法院依然可以根据合同履行事实情况、双方在法庭上对自己承担义务的认可和收款、欠款凭据等证据对口头形式约定的合同细节以及履行情况进行确认，维护当事人合法权益。在社会生活中，提供服务方和接受服务方因服务涉及标的金额小而采取口头方式订立的合同，虽然在合法范围内受到法律保护，但如果发生纠纷时，将会给自己在法庭上举证造成障碍，也给法官采信证据带来极大的难度。因此，律师提醒提供服务方可以事先制作格式化的合同，接受服务方也可根据需要在格式化合同上补充合同条款，双方在服务前相互认可并在合同上签字，以明确双方的责任与义务，出了问题也可据此维权了。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

小提醒

订立口头合同并不是新鲜事。口头合同往往可以通过一个电话就约定好了，体现了合同双方的充分信任。熟人社会中，很多人面对金额较小的事情，选择口头约定合同具体事项，正是看重了口头合同的便捷性。因此，口头合同常出现在各类简单民商事纠纷中，多以收款收据、欠款说明、电话录音等形式出现，其真实性往往成为定案的关键。

二、装修合同减项费圈套

典型案例

陈女士的新房将要装修，咨询了一些朋友后最终与一家装修公司签订了装修合同。陈女士担心装修时会出问题，于是双方将合同签订得很详细。但由于陈女士是初次装修，对此也不在行，装修合同中有这么一条规定：合同签订了，工程开工后，如甲方（陈女士）要求减少合同规定的项目，视为部分违约，须向乙方（家装公司）支付减项金额20%的违约金，还须按减项金额比例支付乙方设计费（40元／平方米）。

在实际装修中，陈女士感到原设计中主卧衣柜和书房的书架位置设计得不够合理，要求装修公司把衣柜从南墙移到北墙，而书架从东边移至西边。本来是非常简单的改动，但家装公司依据上述合同条款，要收取近千元的减项费。

对此，陈女士觉得很冤，便找消协和家装协会投诉。但有关人员告诉她，由于双方事先拟定的装修合同中有该公司精心制造的合同圈

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

套，而她在不经意间落入其中，因此这件事很难解决。陈女士最终只好自认倒霉。

律师解读

陈女士中了装修公司故意在合同条款中设下的圈套。这家装修公司为了让业主按照他们所列的项目进行施工，避免减少项目而减少装修费用，便有了上面所说的条款，即减少合同规定项目视为部分违约，以便收取违约金。消费者在签合同时要注意类似的条款。

小提醒

业主在签订装修合同时，装修公司可能在合同上做手脚，要么胡乱增加收费项目，要么将责任推给业主，这样将来发生纠纷的时候就会导致无法追责。案例中的装修合同就有减项费这个条款，实际上减项费是不符合法律规定的，如果您看到装修合同上有收取减项费的条款，果断拒绝。

三、偷工减料降成本，小心中了“调包计”

典型案例

不够细心又比较糊涂的胡娴静，在2017年10月的房屋装修中也遇到了麻烦。为了省钱，她比较了许多装修公司后，最终选定一定价格比较低的公司来装修。房子装修完成仅仅过了不到半年的时间，房间角落的墙面出现凸起，厨房的橱柜门开始晃动，糊涂的她也不知道这些是后来才出现的问题，还是装修的时候就已经有的问题。律师问她在入住之前没有检查一遍吗，她说当时大体看了一下，感觉都挺好的，没有看那么细节的地方。而且胡娴静说，她跟装修公司签订的是

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

全包的合同，在他们提供的材料表格中选择的都是最好的品牌，她一开始一点都没有担心质量问题。于是她请了一位专业的监理到家里看一下，监理一眼就看出来了，插座都是调包了的，墙面明显腻子涂得薄，且不平整。而且在监理看来，这些问题是在装修的过程中就有的，只不过是业主糊涂没有看清楚就收了房。

律师解读

装修工人偷工减料，有部分原因是业主把预算压得太低，但所谓“羊毛出在羊身上”，最后的受害者还是业主。就像业主胡娴静，她的墙面刷的是立邦的乳胶漆，标准工序应该是两遍腻子，然后用砂纸打磨1～2遍，滚刷乳胶漆（一底二面），但通过监理的观察，胡娴静家的墙面只上了一遍腻子，乳胶漆也只涂了一遍，粗粗算计了一下，装修公司在这一项上面的利润就在4000元以上。那么其他的利润有多少，我们就不再算了，免得心痛。

小提醒

在挑选装修公司的时候，单纯地比较价格没有任何意义。因为没有人会赔本给你装修房子，装修是个大工程，基本的费用和材料是必需的，你可以咨询材料的市场报价和某地区的人工费，有一定的了解之后可以评判一下你选的装修公司是否乱收费。还有，业主在签合同的时候一定要仔细，如果自己实在是外行，那么要请专业的监理来帮你看合同和报价，如果装修公司靠“价格战”来打入你心，那么这笔利润就会通过“偷梁换柱”赚回来。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

房屋装修合同范本

一、建筑装饰工程施工合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

发包方（甲方）:________________

承包方（乙方）:________________

按照《中华人民共和国合同法》的规定，结合本工程具体情况，双方达成如下协议。

第一条 工程概况

1.1 工程名称:________________

1.2 工程地点:________________

1.3 承包范围:按双方确认的设计方案、图纸和预算项目的装修工程内容。

1.4 承包方式:包工包料（部分材料由甲方提供）。

1.5 工期:____天。(按甲方通知进场施工当天计，即从____年__月__日起计）

1.6 工程质量:按图纸保质保量施工、符合环保要求，并达到合格等级。

1.7 合同工程价款（人民币大写）:________________。

第二条 甲方工作

2.1 开工前，向乙方进行做法说明和现场交接交底，交出可施工现场。

2.2 为乙方提供施工所需的室内水、电源。

2.3 指派________为甲方驻工地代表，负责合同履行，办理内部验收、变更、登记手续及其他事宜。

2.4 协调办理有关手续，解决与乙方施工牵涉的其他有关问题。

2.5 如需要拆改建筑物结构或设备管线，负责办理相应手续，协调物业

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

管理公司与装修之间的具体问题。

第三条 乙方工作

3.1 参加甲方组织的做法说明的现场交接，拟订施工方案和进度计划，按甲方要求如期开工。对各班组施工人员做好技术和安全交底。

3.2 指派________为乙方驻工地代表，负责合同履行，组织施工，保质、保量、按期施工，解决由乙方负责的各项事宜。

3.3 严格执行施工规范、安全操作规程、防火安全规定、环境保护规定。严格按照图纸或做法说明进行施工，做好各项质量检查记录，编制工程结算。

3.4 遵守国家或地方政府及有关部门对施工现场管理的规定，做好施工现场保卫和垃圾清理工作。

3.5 施工中未经甲方同意或有关部门批准，不得随意拆改原建筑物结构及各种设备管线。

3.6 工程竣工未移交甲方之前，负责对现场的一切设施和工程成品进行保护。

3.7 进场前办妥施工人员的工地出入证，接受施工安全教育。

3.8 进场人员必须备齐证件，随时接受甲方及有关人员检查。

3.9 乙方必须做好施工安全措施，施工安全由乙方负责，甲方有权督促。若施工中发生安全事故由乙方负责。

第四条 关于工期的约定

4.1 因一方责任，影响工期，一切责任由责任方负责。

4.2 因乙方责任，不能按期开工或中途无故停工，影响工期，工期不能顺延。

4.3 因甲方逾期付款，逾期交场地，影响工期，工期顺延。

4.4 因设计变更或非乙方原因造成的停电、停水及不可抗力因素影响，导致停工，工期相应顺延。

第五条 关于工程质量及验收的约定

5.1 本工程质量应达到国家质量评定合格标准，本工程保修期______。

5.2 甲、乙双方应及时办理隐蔽工程和中间工程的检查与验收手续。甲方如不按时参加隐蔽工程和中间工程验收，乙方在征得甲方同意后可自行验

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

收，甲方应予承认。若甲方要求复验，复验合格，甲方应承担复验费用，由此造成停工，工期顺延；若复验不合格，其复验及返工费用由乙方承担，但工期也予顺延。

5.3 工程竣工后，乙方通知甲方验收，甲方自接到验收通知三天内组织验收，验收合格后办理验收、移交手续。

第六条 关于工程价款及结算的约定

6.1 工程款的结算

6.1.1 双方商定本工程结算以实际工程量及参考预算单价为准。

6.1.2 在预算项目内有发生施工完成才结算，没有做的项目不结算。

6.1.3 增加的工程项目按甲方签认计算。

6.2 工程款的支付方式

6.2.1 甲、乙双方签订合同后，甲方支付____% 工程款。

6.2.2 乙方完成____，甲方支付____% 工程款。

6.2.3 乙方完成____，甲方支付____% 工程款。

6.2.4 余款（保修金除外）在工程完工通过验收，在双方确定结算后____天内甲方支付完毕。

6.2.5 乙方以人民币____工程保修金，待保修期满后十天内结清。

6.3 本工程项目的增减约定

工程所发生的在预算项目之外的工程项目，均需双方商定并办理签认确定手续才能进行结算。甲方确定不做的项目不能结算。

第七条 有关材料供应的约定

7.1 工程施工所需材料由乙方采购供应至施工现场，如商定需由甲方采购的材料由甲方供应至施工现场。

7.2 甲、乙双方如一方对材料设备有异议，可进行检验。

第八条 有关安全生产和防火的约定

8.1 乙方在施工期间严格遵守《建设工程质量管理条例》《建筑安装工人安全操作规程》《中华人民共和国消防法》和其他相关的法规、规范。

8.2 由于乙方在施工生产过程中违反有关安全操作规程、消防条例，导致发生安全或火灾事故，乙方应承担由此产生的一切经济损失及法律责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第九条 违约责任、争议或纠纷处理

9.1 因一方原因，合同无法继续履行时，应通知对方，办理合同终止协议，并由责任方赔偿对方由此造成的经济损失。

9.2 本合同在履行期间，双方发生争议时，在不影响工程进度的前提下，双方应采取协商解决或请有关部门进行调解。

9.3 当事人不愿通过协商、调解解决或者协商、调解不成时，本合同在执行中发生的争议经双方同意可向甲方所在地人民法院提出诉讼。

第十条 附则

10.1 乙方在施工过程中除接受甲方监督外还应服从物业管理公司的管理。

10.2 本合同正、副文本各两份，双方各执两份，具同等效力。

10.3 本合同从双方签订之日起执行至合同履行完毕后自动终止。

10.4 附件:《装修工程报价（预算）表》(略)

发包方： 承包方：

代表人(签字): 代表人(签字):

年 月 日 年 月 日

二、全包家庭装修合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

委托方（甲方）:________________

承接方（乙方）:________________

根据有关法律法规规定的原则，甲、乙双方经友好洽谈和协商，甲方决定委托乙方进行居室装潢，为保证工程顺利进行，特签订本合同，以便共同遵守。

第一条 工程概况

1. 甲方装饰住房系合法居住。

2. 工程地址:________________

3. 居室规格:______房型______房______厅____套，施工面积______平方米。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

4. 工程内容：详见本合同附件（一）《家庭装潢施工内容单及价格》

5. 委托方式：精装修全包（包工包料）

6. 工程开工日期：______年____月____日

7. 竣工日期：______年____月____日　工程总天数：____天

第二条　工程价款

工程价款人民币____元，大写：________元整，详见本合同附件（一）《家庭装潢施工内容单及价格》

第三条　质量要求达到装修行业验收标准。

第四条　材料供应（乙方按合同要求自行购买）。

第五条　付款方式

1. 合同一经签订，甲方即应给乙方预付100%工程材料款和施工工费的50%；当工期进度过半时，甲方即第二次付施工工费的40%。剩余10%尾款待甲方对工程竣工验收合格后5日内结算。（注：施工工费包括人工费）

2. 工程施工中如有项目增减或需要变动，增减项目的价款，当场结清。

3. 甲方未按合同规定期限预付工程价款的，每逾期一天按未付工程价款额的1%支付给乙方。

4. 甲方在居室装潢中，如向银行按揭，须将按揭的凭证及相关文件（复印件）交给乙方。

第六条　工程工期

1. 如果因乙方原因而延迟完工，每日按工费的1%作为违约金罚款支付给甲方，直至工费扣完为止。如果因甲方原因而延迟完工，每延迟一日，以装潢工程价款中人工费的1%作为误工费支付给乙方。

2. 由乙方自行挑选的材料、设备，因质量不合格而影响工程质量和工期，其返工费由乙方承担，由于乙方施工原因造成质量事故，其返工费用由乙方承担，工期不变。

3. 在施工中，因工程质量问题、双方意见不一致而造成停工，均不按误工或延迟工期论处，双方应主动要求有关部门调解或仲裁部门协调、处理，尽快解决纠纷，以继续施工。

4. 施工中如果因甲方原因要求重新返工的，或因甲方更改施工内容而延

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

误工期的，均需签证，甲方须承担全部施工费用，如因乙方的原因造成返工，由乙方承担责任，工期不变。

5. 施工中，甲方未经乙方同意，私自通知施工人员擅自更改施工内容所引起的质量问题和延误工期，甲方自负责任。

第七条 工程验收

1. 工程质量验收，除隐蔽工程需分段验收外，待工程全部结束后，乙方组织甲方进行竣工验收。双方办理工程结算和移交手续。

2. 乙方通知甲方进行工序验收及竣工验收后，甲方应在三天内前来验收，逾期视为甲方自动放弃权利并视为验收合格，如有问题，甲方自负责任。甲方自行搬进入住，视为验收合格。

第八条 其他事项

第九条 违约责任

合同生效后，在合同履行期间，擅自解除合同一方，应按合同总金额10% 作为违约金付给对方。因擅自解除合同，使对方造成的实际损失超过违约金的，应进行补偿。

第十条 双方如有争议可协商解决，协商不成向人民法院起诉。

第十一条 合同生效

1. 本合同和合同附件由双方盖章，签字后生效。

2. 补充合同与本合同具有同等的法律效力。

3. 本合同（包括合同附件、补充合同）一式四份，甲乙双方各执两份。

备注：附件（略）

委托方： 承接方（签章）：

住所地址： 企业地址：

联系电话： 联系电话：

签订时间： 签订时间：

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第十章 委托合同的签约技巧与圈套规避

签约必知

一、委托合同的含义与特征

（一）委托合同的含义

委托合同是委托人和受托人约定，由受托人处理委托人事务的合同。在委托合同关系中，委托他方处理一定事务的一方为委托人，接受该委托的一方为受托人。

委托合同可以分为特别委托合同与概括委托合同两类。前者是指当事人就仅一项或数项事务所达成的委托合同。后者是指当事人就一切事务达成的委托合同。

（二）委托合同的特征

1. 受托人应依照委托人的指示和要求处理委托事务。

2. 委托合同的订立和履行是以委托人和受托人双方之间的相互信任为基础，具有严格的人身属性。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3. 委托合同的客体是受托人办理委托事务的行为。

4. 委托合同可以是有偿的，也可以是无偿的。

5. 委托合同为双务合同。

6. 委托合同为诺成不要式合同。

（三）委托合同与代理关系的联系

委托合同与代理关系存在着紧密的联系。基于委托人与受托人之间的意思表示一致，委托合同确定了受托人愿意为委托人处理委托事务的法律关系。这是委托代理关系产生及其被代理人（委托合同的委托人）得以向代理人（委托合同的受托人）授予代理权的基础关系。否则，委托代理关系会因失去基础而难以存在，同时，在民事流转领域内适用的委托合同，是以完成代理关系，实现被代理人所追求的结果为目的的。脱离了这一目的，委托合同就失去了法律意义。

委托合同与代理关系有密切的联系，但两者又有明显的不同：

1. 适用范围不同。就代理关系而言，代理包括委托代理、法定代理和指定代理等多种类型，而委托合同仅仅是产生委托代理关系的基础，与法定代理、指定代理无关。同时，委托合同还适用于代理制度以外的不涉及第三人的经济行为和单纯的事务行为。

2. 效力范围不同。代理关系是存在于代理人、被代理人、第三人之间的权利义务关系，其法律效力涉及这三方面的当事人，代理人必须有代理权，基于代理行为而产生的法律后果——法律关系的建立、变更或消灭则对被代理人与第三人具有法律约束力；而委托合同则与此不同，其法律约束力仅及于委托人和受托人，即使在委托代理中，委托合同也只是为被代理人向代理人授予代理权提供了法律前提，但其本身对第三人不产生法律约束力。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

二、委托合同当事人的义务和责任

（一）受托人的义务和责任

1. 办理受托事务的义务

受托人的基本义务是须依委托人的指示，亲自处理（或在特定情形下转委托他人处理）委托人委托的事务。

委托人对于其所委托事务的处理如有指示时，受托人应当依照委托人的指示处理受托事务。委托人的指示依其性质可分为以下三种：

（1）命令性的。在这种情况下，受托人绝对不能变更委托人的指示。

（2）指导性的。在这种情况下，受托人在坚持原则的前提下，有部分酌情裁量权。

（3）任意性的。此时，受托人享有独立裁量的权利，对受托的事务处理得因势而定。

受托人在处理受托事务时，若情势发生了订立委托合同时没有预料到的变化，并且情况紧急，受托人无法事先与委托人协商时，只要受托人能够推定委托人若知有此情况也会允许变更指示的，受托人即可变更委托人的指示，但必须将变更情况及时通知委托人。对此，一些国家和地区的法律有明确规定。这是受托人依委托人指示处理事务的例外。这一例外规定，开辟了特殊情势下，以委托人和受托人之间的相互信赖关系为依托，实现委托合同目的的途径。

由于委托合同的当事人之间有相互信赖关系，所以原则上受托人应当亲自处理受托的事务，这才不辜负委托人的信任。所谓“委托的

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

权限，不得再委任”。法律之所以原则上不许受托人任意地进行转委托（复委托），其目的就在于防止出现受托人有负委托人的信任而损害其利益的情形。但若当事人同意转委托时，法律当然也无禁止的必要。此外，如果有习惯、法律的特别规定，或受托人有不得已的事由，如受托人临时生病致使不能处理紧急的受托事务时，也可以转委托。对于已有效成立的委托，委托人和受托人都可以向次受托人请求其履行处理受托事务的义务，从而在委托人与受托人之间形成一种连带责任关系，委托人与受托人成为次受托人的连带责任人，次受托人得向其中的任一人为全部给付。次受托人处理受托事务，受托人仅在其对次受托人的选择和指示有过失时，才对次受托人造成的损害承担民事责任；若受托人不存在以上过失，则对于次受托人处理委托事务时致委托人的损害，应由次受托人自己负责。但受托人须对自己不存在选任和指导上的过失的主张，负举证责任。

2. 报告的义务

为维护委托人的合法权益，受托人在办理委托事务的过程中，根据委托人的请求或认为有必要时，应当及时向委托人报告委托事务处理的进展情况、存在的问题和可能的结果，并征求委托人的合理建议与指示。如果委托合同约定了报告的时间，受约人应当按时进行报告。受托人在办理委托事务完毕时，应当向委托人全面报告委托事务的办理经过和结果，并提交必要的书面材料和证明文件。当然，委托人与受托人也可以在委托合同中对报告义务予以特别约定，从而减轻受托人的报告义务。如果委托人不要求报告的，则受托人不必报告。

3. 交付财物和转移权利的义务

受托人因处理受托事务所收取的金钱、物品及其孳息等财物应当交付给委托人。这些财物，不论是以委托人名义还是以受托人自己的名义取得的，也不论是由第三人取得的还是受托人在处理事务时直接

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

取得的，均须交付于委托人。法律一般并不明确规定受托人履行此义务的日期，因而受托人的交付义务属于未定期债务。但若经委托人催告，受托人仍不履行交付义务，则应负给付迟延的责任。若受托人擅自使用属于委托人的财产，则应自使用时起支付利息。

受托人为委托人取得权利的方式有两种。其一是以代理的方法，即以委托人的名义从第三人处取得权利。这时由于权利直接归属于委托人，因而不存在由受托人向委托人移交权利的问题。其二是以受托人的名义从第三人处取得权利。这时必须经由受托人移转权利，委托人才能取得权利，但当第三人知道或者应当知道受托人与委托人之间的代理关系的，委托人可以直接享有对第三人的权利。因此，法律上应明确受托人有移转权利的义务。至于移转权利的方法，则应依移转的权利种类而定。

4. 披露的义务

受托人与第三人订立合同时第三人不知道受托人与委托人的代理关系的，因第三人不履行合同义务，受托人应当向第三人披露委托人，委托人因此可以行使对第三人的权利，但第三人与委托人订立合同如果知道该委托人就不会订立合同的除外。

因受托人不履行合同义务，受托人也应当向第三人披露委托人，第三人因此可以选择委托人作为相对人主张其对受托人的权利，但第三人不得变更选定的相对人。

5. 受托人的责任

受托人不履行或不完全履行上述义务，即应承担相应的民事责任。受托人不办理委托事务或疏于必要的注意，应承担过失的违约责任。如果受托人不听从委托人的指示、不及时报告有关情况，也应承担过失的违约责任。如果受托人不及时将有关权利和利益转移给委托

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

人，应视为对委托人财产权的侵害，既可能承担违反合同的责任也可能承担侵权责任（此处为民事责任之竞合）。

在无偿委托合同中，受托人应尽与处理自己事务同一的注意，对其具体的轻过失所造成的损害应当负责赔偿。当委托合同为有偿合同时，受托人处理受托事务，应当尽善良管理人的注意，对其抽象的轻过失也应负责。

对因受托人超越受托权限而给委托人造成的损害，受托人也应承担损害赔偿责任。但受托人若能举证证明自己无过错，则可免于承担责任。这是因为除当事人双方另有约定外，合同责任一般为过错责任，并且通过举证责任的倒置以维护无过错的合同当事人一方的利益。

另外，当受托人因第三人不履行义务或者因其他事由不能履行对委托人的义务时，委托人可以行使受托人对第三人的权利，但第三人与受托人订立合同时如果知道该委托人就不会订立合同的除外。至于能否免除受托人的责任，《合同法》未予以明文规定。委托人行使受托人对第三人的权利的，第三人可以向委托人主张其对受托人的抗辩。

（二）委托人的义务和责任

1. 委托人的义务

（1）提供或补偿办理委托事务所需的必要费用的义务

无论委托合同是否有偿，委托人都有义务提供或补偿受托人为办理委托事务所需支出的必要费用。所谓受托事务所必需的费用，是指受托人在办理委托事务时，为了达到委托人所追求的结果而必须支出的一切合理费用，如代购、代销商品的保管费、包装费、运输费等。至于支付多少必需费用以及支付的时间、地点、方式等，当事人双方

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

应依据委托事务的性质和处理的具体情况予以决定。当事人可以事先协商或者事后统计计算来决定。对于此种情况，双方当事人应当遵循商业惯例。具体而言，包括提供与补偿两种方式。所谓提供，是指委托人在受托人办理委托事务前预先给付有关必需费用。而补偿则是指委托人在受托人完成委托事务后偿付给受托人所支付的为办理委托事务而需的必要费用，此时，委托人还应向受托人支付其代为垫付必需费用之日起的利息。

（2）按合同规定支付报酬的义务

如果委托合同是无偿的，自然无所谓支付报酬。而若为有偿合同，委托人应向受托人支付约定的报酬。报酬的支付时间，通常在委托事务完成之后，但也可提前支付或分期支付。如委托事务非因受托人的过失而未能完成，委托人应就已完成的部分支付报酬。具体来说，报酬的标的和数额由双方当事人约定，无约定的，从习惯。各国民法对委托人支付报酬义务的履行时间采取“后付主义”。即除当事人另有约定事先付报酬者外，非于委托关系终止及受托人明确报告始末后，受托人不得请求给付。因此受托人不得以委托人未支付报酬为由，就受委托事务的处理行使同时履行抗辩权。一般情况下，委托人支付报酬并不以受托人成功地处理受委托事务为要件，但若有特殊约定时，应从其约定。而委托事务的处理，虽不以处理成功为必要，但一般都须处理完毕，委托关系方为终止。当然也存在委托事务尚未处理完毕，委托关系即告终止的情形。此时，仅在委托关系因非可归责于受托人的事由而告终止时，受托人方可以就其已处理事务部分，请求委托人支付报酬。

（3）清偿债务的义务

受托人为处理委托事务而负担的必要的、合理的债务，有权请求委托人予以清偿。如果受托人超越委托权限范围处理非委托事务，委

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

托人对此没有明确表示反对，依《民法通则》有关规定，视为委托人同意，因此委托人对受托人办理该事务所负的必要债务，同样负有清偿的义务。

对于处理委托事务而负担的必要的、合理的但又尚未到清偿期的债务，受托人可以请求委托人为其提供一定担保。受托人为处理委托事务而负担必要的、合理的债务（如贷款）附有利息要求的，即使其约定利息超过法定利息，但只要是在合理的程度之内，委托人亦有为之清偿的义务。

如果受托人在处理委托事务时因自己的过错给委托人造成损失，而其在处理委托事务时又负有必要的、合理的债务且须委托人清偿时，允许二者进行抵销。

同时，委托人还应就受托人不履行对第三人的义务对第三人承担，但委托人可以向第三人主张其对受托人的抗辩以及受托人对第三人的抗辩。

2. 委托人的责任

（1）赔偿责任

受托人在处理委托事务时，非因自己的过错而造成的损失，得向委托人请求赔偿。委托人应对自己的委托负责，如因其指示不当或其他过错致使受托人遭受不应有损失的，应予以赔偿。

（2）连带责任

委托人为二人以上的当事人，将同一事务委托给受托人办理的，如委托合同中无特别约定，应当对受托人承担连带责任，但如其中一人或数人未与其他委托人协商而其所实施的行为损害受托人利益的，应由实施该行为的委托人承担相应的民事责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三、委托合同的主要条款及内容

1. 当事人条款。受委托人一旦对委托人作出承诺，就必须按委托人的要求处置好委托人委托的事项，反映出其严格的人身隶属关系，因此，在签订委托合同时，应具体、准确地载明其基本情形的条款，不可简称或代称。

2. 委托处置的事务。委托合同是委托人委托受委托人完成某一事项的处置。因此，委托的事项必须具体，处置的程度要清晰、明确，不可含混不清。

3. 双方当事人的权利、义务。合同中应明确双方当事人的权利、义务，以利于受委托人在权利范围内完全履行义务，顺利完成委托事项，如果在合同履行期间内发生争议，双方当事人也有清楚的尺度衡量自己行为的得失，便于争议的解决。

4. 报酬。委托合同如果是有偿的，委托人在受委托人完成委托事项后，应当支付约定的报酬，报酬支付的方法也可以在合同中约定。

5. 完成委托事项的质量要求，即受托人处置委托事项应达到的委托人的要求，制定该条款是衡量和计算报酬的依据。

6. 完成委托事项的期限。委托人委托受托人完成的事项的时间规定，委托人应按时间约定要求受委托人保质保量完成委托事项，受托人也应在约定的时间内达到委托人的要求，如不能按时完成，则构成违约，不仅不能如数获得约定的报酬，还要承担违约责任。

7. 违约责任。这是双方依合同约定的权利、义务履行的结果，是认定赔偿的依据。

8. 争议解决的方式。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

9. 其他条款。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

签约圈套识别与规避

一、“委托限时销售”有圈套，签订需谨慎

在楼市一片大好的情形下，房屋买卖双方与房产中介之间发生的纠纷案件数量也有所增长。律师提醒房屋所有人和购房者，合同签字需谨慎，当心房产中介设下的圈套。

“委托限时销售”垄断房源。例如，2017年5月准备卖房的高女士，因为与某中介签下了“委托限时销售合同”，高女士原本掌握的房屋出售权利，被中介夺走了。“我与中介签订了‘委托限时销售合同’，签字的时候中介说一个星期就能卖出去，现在半个多月过去了，来看房的人不少，可就是没有买的。”高女士说，“现在房产本在中介手里，我跟中介说房子不卖了，中介不但不同意退还房本，还说必须履行合同的约定。”

在这份“委托限时销售合同”里，房主委托中介对该房屋进行销售，规定了销售时限为60日，同时还约定了房价，并要求房主必须配合房屋交易时一切手续的办理，若房主不配合交易还要承担相关赔偿。对于中介方面的约束行为，中介要在60日内将房屋卖出，如果没在规定时间出售要承担相应赔偿，赔偿金额为1000元。对于动辄上百万元的房产及数万元的中介费，中介的赔偿确实不算多。

对此，律师提醒，房产中介的委托限时销售属于一种市场行为，是一种市场的竞争手段。中介与房主签订“限时销售合同”后，房产本将由中介保管，这样中介就把该房屋资源进行了垄断，就是中介市场上俗称的“独家销售”。中介称会利用多种媒介手段把房源信息发

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

出，加快房屋出售的速度，其实从另一个角度看，该房源的销售渠道已经受到了局限，被只此一家掌握了“生杀大权”。对于房屋持有人来说，享受中介所谓快速销售的同时，就必然要承担相应的风险，比如60日内房子卖不出去，房屋必须按规定价格出售等。

在这里提醒大家，房屋产权所有人在与中介签订“委托限时销售合同”时需谨慎，一旦合同生效，由于受委托时限的约定，无法随时调整房价，且房屋销售渠道将受限。对于从“独家销售”中介购买房屋的人来说，购房中介费也会有所增加。

二、跟律师签署委托合同的圈套防范

1. 在签合同时主要审查对方有无律师执业证，是否以律师事务所名义与你签订合同。

2. 约定律师费支付方式、数额、时间、代理事项、代理权限。

3. 向法院交纳的费用，以及向有关机关查询、收集证据的费用不包含在律师代理费中。

4. 差旅费、交通费、必要的文印费、通信费等实际办案支出类费用一般不包含在律师代理费中，需要另行支付。当然也可以约定代理费中含上述实际办案支出。

5. 对律师代理授权要清楚。不要笼统写“全权委托”“全权代表”，特别是关于自己放弃哪些权利以及承认对方当事人诉讼请求的特别授权，更应逐项写清，要小心律师违背你的意志滥用职权，否则，虽然你承受了巨大损失，但律师拿着你签发的特别授权书，收着你给人家的高额律师费，你还有什么话可说呢？

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三、签订委托合同时规避圈套的注意事项

（一）委托事务要准确、详细约定

在委托合同中，应对委托事务的基本信息进行准确、详细约定，尤其是委托事务的具体要求，以确保受托人能够很好地完成委托事务，同时受托人必须在委托人授权范围内进行活动，如果受托人超越权限给委托人造成损失的，应当赔偿损失或委托人减少其相应的报酬。没有经委托人指示，受托人不得擅自改变委托事务，更不能将办理委托事务所产生的利益据为己有。

（二）委托合同期限要明确

在委托合同中，应对期限进行明确的约定，受托人应按约定时间保质保量完成委托事务。如果受托人因自己的过失不能按时完成，则构成违约，因此给委托人造成损失的，要承担赔偿损失。

（三）受托人损害赔偿要求明确

委托合同若是有偿的，因受托人的过错给委托人造成损失的，委托人可以要求赔偿损失。但是，因委托人自己指示不当或其他过错致使受托人遭受不应有的损失的，该损失由委托人自行承担。

委托合同若是无偿的，因受托人的故意或者重大过失给委托人造成损失的，委托人可以要求赔偿损失。

（四）明确约定报酬的支付时间、方式

委托合同如果是有偿的，应在合同中对报酬的支付时间、支付方式等进行明确的约定。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

1.明确约定报酬的支付方式，如以现金支付或是通过银行转账的方式。

2.明确约定报酬支付时间，在受托人完成委托事务后，委托人应支付约定的报酬给受托人。同时，委托人还应支付给受托人在处理委托事务中垫付的相关必要费用。

3.明确约定委托事务因受托人的过失而未能完成，委托人可以不支付报酬或是就已经完成的部分支付相应的报酬。

（五）其他事项

在订立合同时，建议根据实际具体委托事项对违约责任、争议解决的方式、诉讼管辖地等约定清楚，以降低合同履行风险和保证合同顺利履行，并尽可能保障作为受托人的合法、合理利益。

在签订委托合同时一定要将各项事务都约定好，避免以后在处理委托事务时发生纠纷。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

案例解读

一、意思表示真实的委托合同应该履行

典型案例

2000年11月，天津汇达行投资发展股份有限公司（以下简称被告）因与天津市公路建设发展公司、华疆公司有关“债权债务”纠纷，被一审法院判决其承担清偿1350万元“债务”，使其经营陷入困境。2000年11月3日、11月22日和12月10日，被告分别出具《授权书》《协议书》和《法人授权书》，委托北京银海方舟投资策划有限公司（以下简称原告）及其法定代表人张晓敬就被告的一切经营活动给予特别授权，其中包括就被告与天津市公路建设发展公司和华疆公司的债务纠纷的实体代理活动，约定前期费用由原告垫付，胜诉后，被告以其在张家界天门山旅游股份有限公司的2500万股股权作为报酬，转移给原告。

为了履行该委托合同，本案原告进行了大量的调查，查清了被告并不欠天津市公路建设发展公司债务和对华疆公司的部分债务已经清偿的事实，虽然法院二审判决并没有采信该事实及其证据，但是原告代表被告于2002年4月24日与天津市公路建设发展公司签订了双方不存在债权债务关系的事实，不再执行该法院终审判决，放弃该判决确认的债权，双方再无纠纷的《和解协议》，并经北京市公证处进行公证。被告法定代表人阳志信确认该和解协议。但是，阳志信于2002年5月22日向天津市公路建设发展公司发函说明已经撤销了对原告的授权，聘请并授权北京市中恒律师事务所律师阳至平于2002年6月7日在《天津日报》刊登《郑重声明》，声明于2002年5月26日起终止对银海

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

方舟公司（即原告）的一切授权，终止2000年11月3日至本声明期间本公司法定代表人本人未到场确认所签署的一切协议及文件。至此，被告拒绝履行对原告的合同义务，原告北京银海方舟投资策划有限公司遂向天津市第二中级人民法院提起诉讼。

依据上述事实，法院一审判决确认原告与被告的委托合同解除，被告向原告支付委托费用和报酬折合人民币2146.25万元，被告不得放弃与前项内容相关的权利。

律师解读

就该案反映出来的民商事活动中接受他人委托完成一定事务的行为应如何认定，委托合同如何履行的问题，律师认为：

1. 本案原告与被告之间的行为性质是委托民事法律行为，不违反法律，其协议为有效委托合同，应当受到法律保护。根据案件的证据材料所证实的事实，本案双方当事人订立的委托协议，是双方的真实意思表示，是就被告的经营活动订立的委托合同，是有效的民事法律行为。

2. 原告已经基本完成了受托的事务，在此情况下，被告作为委托方不应主张解除合同。原告在接受了被告的委托之后，已经完成了委托人所委托的事务，履行了委托合同约定的义务。被告的行为完全是故意所为，是为了逃避委托合同所约定的付酬义务而采取的不正当行为。

3. 本案双方当事人关于支付委托事务报酬的约定是双方当事人的真实意思表示，不违反法律规定，被告承诺的义务应当履行。

在本案中，被告向原告究竟是应当支付约定报酬，还是承担违约责任，尽管《合同法》第四百一十条规定，委托合同的当事人可以随时解除合同，解除合同的一方应当向对方承担损害赔偿责任，但本案

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

委托合同约定的委托事项原告已经履行完毕，在此情况下准许被告解除合同赔偿损失是不公平的，即使是解除了该合同，被告也应当向原告按照合同的约定支付应当支付的报酬。对此，法院一审判决被告应当向原告支付委托费用和报酬，是完全正确的。

小提醒

委托合同是有偿合同，双方在委托合同中约定报酬，是正当的。至于约定的报酬数额高低，由双方当事人之间的共同意志所决定，只要是当事人的真实意思表示，达成合意，不违反法律，就是合法的，就应当按照约定支付报酬，并将垫付的款项予以支付。

二、“高考移民”委托合同的效力认定与法律适用

典型案例

戴某为江西某县中学教师，其女儿一直在江西某县中学读书。2003年底，戴某与康某经协商，约定由戴某向康某支付2万元，康某为戴某之女办理合法、正规的提前三年的云南户口、学籍和高考准考证等参加云南省高考的手续。康某向戴某出具了一张收条，内容为“今收到戴某孩儿2004年于云南参加普通高考款贰万元整，若不能或因限报不愿参加，其款全部退回”。高考前，康某为戴某之女及百余名其他外籍考生一同办理的高考准考证被当地教育行政主管部门扣发。后经该批赴云南参加高考的外籍考生及家长集体向当地州政府上访，当地教育行政主管部门将准考证发给了外籍考生，戴某之女在云南省参加了高考，考分达到了该省本科录取分数线。后因云南省对外籍高考移民规定了限报条件，戴某认为违背了其本意，放弃了填报志愿，其

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

女儿当年未被录取。为此，戴某向法院起诉，要求康某返还2万元代理费。

该案在审理过程中，有三种不同的意见。第一种意见认为，戴某与康某之间的委托合同是双方当事人的真实意思表示，教育部制定的关于“高考移民”的规范是部门规章非行政法规，违反该规章，并不能导致双方的委托合同无效。在民事领域，法无明文禁止即合法。因而，戴某与康某的委托合同应为有效合同，戴某之女参加云南高考后，因限报而放弃了填报志愿，康某应依合同约定将2万元代理费返还给戴某。

第二种意见认为，戴某与康某的委托代理高考移民行为，扰乱了国家正常的教育考试秩序，损害了社会公共利益，双方的委托代理行为无效，康某因此获取的2万元代理费，应根据《合同法》第五十八条规定，全额返还给戴某。

第三种意见认为，戴某与康某约定虚构户籍迁移事实，规避国家高考政策，恶意串通意图明显，既损害了不特定第三人（云南当地考生）利益，又扰乱了国家正常的教育考试秩序，损害了社会公共利益，双方的委托合同应认定为无效合同，戴某支付给康某的2万元属不法原因给付，不得请求返还，其诉讼请求依法应予以驳回，康某所获得的2万元代理费系不法原因受领，不该保有，应依据《民法通则》第六十一条第二款、《合同法》第五十九条规定予以追缴入国库。

律师解读

笔者同意第三种意见。本案是一起因“高考移民”引发的委托合同纠纷。之所以将本案委托合同界定为无效合同，且非但不支持当事人的诉讼主张，还须适用民事制裁措施，理由如下：

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

1.本案所涉委托合同符合损害社会公共利益和恶意串通，损害不特定第三人利益之特征，应认定为无效合同。

2.“任何人不得以其恶行主张权利”是一个古老的自然正义法则，本案戴某的给付行为构成不法原因给付，不得请求返还。

3.康某的行为依法应当受到民事制裁，其违法所得应予以追缴。不论是从“不允许任何人从其不法行为中获得利益”的角度出发，还是从维护社会公共秩序的角度出发，康某的行为均应受到民事制裁，其因不法原因受领的2万元不应该保有，应认定为非法所得，依据《合同法》第五十九条规定予以追缴入国库。

小提醒

在我国，由于各种原因，不同地区教育发展水平不平衡是客观现实，为维护社会公平竞争秩序、平等保护公民受教育权利，国家给予教育水平相对落后的少数民族、边远地区高考优惠政策，是实现高考竞争实质公平正义的必要手段。以金钱为基础的“高考移民”，严重扰乱了国家高考制度维护的公平竞争秩序，进而也损害了社会公共利益，因而，其委托合同应认定为无效合同。

三、委托合同期限届满，继续履行须获授权

典型案例

2010年10月27日，张建（化名）与王强（化名）签订《项目合作协议》约定，张建委托王强在南充地区申请一汽大众奥迪汽车4S店项目。张建负责提供符合项目厂家一汽大众奥迪申请要求的项目资金、土地，并提供申请公司的真实基础资料；王强负责项目进度、申请资

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

料的编辑准备、与一汽大众公司相关部门及人员的沟通和联系等工作。项目申请时间截止到2011年底。同时约定，在签订该协议之日起三日内，张建向王强支付保证金120万元，项目若未申请成功，王强应无条件返还该项目保证金120万元。

2011年底，王强未能申请成功，张建遂要求其返还保证金120万元，王强只返还了50万元，尚有70万元拒绝返还。张建遂将王强夫妻告上法庭，请求法院判令二被告返还保证金70万元。

被告王强称，双方在合同约定时间到期后，曾达成口头协议，约定继续履行合同，因原约定时间已过，被告先返还50万元，若合同无法履行再一并返还。后因原告提出南充已有一家4S店，故不再履行合同，要求终止合同。现被告不同意终止合同，要求继续履行合同。

被告李艳（化名）与王强系夫妻关系，李艳称，自己对此事完全不知情，该协议的签订未经夫妻双方协商，是王强独自筹资进行的经济活动，且收入也未用于共同生活，故该债务属于王强个人债务，非夫妻共同债务，自己不应承担连带责任。

法院认为，张建与王强签订的《项目合作协议》虽名为项目合作，但实质内容为张建委托王强处理委托事务，并由王强收取相关费用，双方建立的实为委托合同法律关系。该协议系当事人的真实意思表示，合法有效，双方当事人均应按约履行各自的义务。因合同约定项目申请时间截止到2011年底，而且截至2011年底时王强未能成功申请项目，双方也未达成继续履行的补充协议，故王强应当按照合同约定，返还张建120万元保证金。

综合案情，法院作出判决：被告王强、李艳于判决发生法律效力后十日内向原告张建返还保证金70万元。

律师解读

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

委托期限届满后，是否继续履行应取得委托人的同意，现委托人张建不再要求继续履行合同，故受托人王强要求继续履行的主张，不符合法律的规定，法院不予支持。

根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》第二十四条规定：“债权人就婚姻关系存续期间夫妻一方以个人名义所负债务主张权利的，应当按夫妻共同债务处理。但夫妻一方能够证明债权人与债务人明确约定为个人债务，或者能够证明属于婚姻法第十九条第三款规定情形的除外。”因李艳未能举证证明该债务已由张建与王强约定为个人债务，故李艳关于债务不属于夫妻共同债务的主张，法院不予支持。

小提醒

委托合同到期后，受托人未能完成委托事项，按约须无条件返还全额保证金。如果受托人坚持继续履行委托合同，拒绝全额返还保证金，我们要依法拿起法律的武器，维护自身的合法权益。

四、“转委托”后谁来买单

典型案例

2016年12月，家住市北区的张先生委托了一家装饰公司对他的新房进行装修。2017年3月，房屋装修完毕，张先生发现铺设的大理石存在空鼓现象，于是要求施工队给予修复。可施工队提出装饰公司一直拖欠他们的工费，所以不打算帮张先生维修。张先生很不理解，明明他是与装饰公司签订了正规的装修合同，为何现在也成了“皮球”，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

夹在装饰公司和施工队之间被踢来踢去。追根究底，这都是“转委托”惹的祸！

可是“转委托”并不等于“上当受骗”，如果装饰公司和施工队合作愉快，责权分明，客户就不会受损失。可一旦双方协调不好，消费者就有可能掉进装饰公司与施工队“转委托”的空当里。尽管张先生、装饰公司、施工队最终达成了和解，但仍显露出了“转委托”的一些弊端。

律师解读

据了解，装饰公司直接把承接的家装业务转委托给施工队进行施工，被称为“转包”。“转包”大体分为两种，一是装饰公司将承接的工程全权委托给施工队，只抽取一定比例的佣金，其他的事一律由施工队负责；二是有的装饰公司只负责设计和监理，以及材料的采购和完工后的维修服务，施工队只负责按要求施工即可。但有些装饰公司由于管理缺位或不到位，容易产生质量、工期等纠纷。

为防止出现“转委托”后扯皮问题的发生，装饰公司在将施工转委托前，双方应签署有关责任权属的合同，该合同不能影响到业主的利益，同时施工队需要缴纳一定的质保金。由于消费者是和装饰公司签订装修合同的，所以一旦发生纠纷，无论装饰公司与施工队之间是怎么约定的，或双方发生什么纠纷，都不影响业主向装饰公司要求维修、赔偿的权利。

小提醒

基于以上案例，消费者在委托装饰公司进行装修时，一定要在合同里写明万一发生纠纷，都由装饰公司来承担责任。这样说来，选择一家正规的、有市场信誉的装饰公司是最重要的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

委托合同范本

一、委托合同

委托方（甲方）

姓名:________________

身份证号:________________

住址:________________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

联系电话：________________

电子邮件：________________

受托方（乙方）

名称：________________

法定代表人：________________

营业地：________________

联系电话：________________

电子邮件：________________

根据《中华人民共和国合同法》等相关法律法规，甲乙双方经平等协商，就乙方代理____________一事达成合意，订立本合同。

第一条 委托事项

甲方委托乙方办理________________一事。

第二条 代理期限

本次委托代理期限自______年____月____日起至______年____月____日止。

第三条 代理权限

甲方同意授予乙方以下代理权限：

1.____。

2.____。

3.____。

第四条 代理费及支付

本次代理费用的金额为人民币____元（大写：____________）。

代理费的支付方式采用以下第____种方式：

1. 甲方于______年____月____日前一次性全额支付；

2. 代理费分两次支付，______年____月____日支付首付款人民币____元，剩余价款于代理事项完成时付清。

第五条 甲方义务

1. 及时、真实、详尽地向乙方提供与委托事项有关的全部文件，并承担

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

因违反本款而产生的对双方不利的后果。

2. 积极、主动配合乙方所从事的各项工作，并根据事实为乙方提供必要的便利条件。

3. 依照本合同向乙方支付代理费。

第六条 乙方义务

1. 积极、负责地为甲方提供本合同规定的代理服务，依法切实维护甲方利益。

2. 及时、迅速办理本合同规定的事项，主动与甲方保持工作联系，及时向甲方报告事项办理情况。

3. 不得向任何第三人提供本协议项下有关甲方的资料、文件以及其他基于本合同了解到的秘密等。

第七条 违约责任

1. 因甲方原因解除合同的，甲方不得要求退还已支付代理费用；因乙方原因解除合同的，乙方应退还甲方的代理费用，并赔偿因其未完成履行合同而给甲方造成的实际损失。

2. 甲方未能按合同约定向乙方支付代理费的，每逾期一日应向乙方支付相应____% 的滞纳金。

3. 非因甲方原因造成代理事项延迟完成的，乙方应向甲方承担违约责任，并向甲方支付违约金人民币____元。

第八条 其他约定

1. 代理事务过程中，如需乙方代甲方支付费用，应由甲方按所开具的发票实报实销。

2. 如因国家政策或不可抗力造成合同目的无法实现，由此导致合同终止的，双方互不承担违约责任。

3.____。

4.____。

5.____。

第九条 争议解决

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

按下列第____种方式解决：

1. 提交________仲裁委员会仲裁；

2. 依法向________人民法院起诉。

第十条 本合同未作规定的，按《中华人民共和国合同法》的规定执行。

第十一条 本协议自双方签字盖章之日起生效。当事人为自然人的，由该自然人签字后按捺手印；当事人为法人的，应加盖单位公章，并由法定代理人或者委托代理人签字。

第十二条 本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

委托方：____________________　受托方：____________________

法定代表人：________________　法定代表人：________________

日期：______年____月____日　日期：______年____月____日

二、委托培训合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

培训单位:____________学院（或学校），以下简称甲方

委托培训单位:________________，以下简称乙方

学生:________________，以下简称丙方

为了开辟人才培训的渠道，加速智力开发，保证受培人员的质量，明确培训各方的责任，为社会主义现代化建设提供更多更好的人才，经甲、乙、丙三方协商一致，特订立本合同，以便共同遵守。

第一条 甲方对丙方的授课内容，应按照教育部对同类本科生（或大专、中专生）所规定（部属学校按其系统的有关规定）的科目、学时安排，不得降低对丙方的要求。甲方对丙方在校期间的德、智、体发展情况，应于每学期末向乙方作一次详细介绍。

第二条 甲方如发现丙方有违反校纪校规的行为，应及时与乙方取得联系，共同研究处理办法，丙方在期末思想品德评为“差”等、学期内有三门功课不及格，一年之内有两门功课补考不及格者，甲方有权劝其退学或取消其学籍。

第三条 甲方负责丙方奖学金的评定和发放。奖学金每学期评定一次，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

分一、二、三等，具体评定和发放方法、标准，按甲方的统一规定办理。

第四条 乙方承担丙方在校学习期间的全部学费和奖学金费。学费每人每学期____元，奖学金每人每学期____元，其他费用每人每学期____元。丙方的以上费用，乙方应于每学期学生报到时直接汇到甲方，或由丙方代交给甲方。

第五条 乙方应按规定发给丙方工资（标准工资加地区生活费补贴，不发奖金）和其他福利待遇，丙方如在甲方食宿，乙方按规定每天补助丙方生活费____元（如国家有新规定，按新规定执行），向甲方支付丙方的寄宿费和代伙费。丙方节假日回家的来回路费，乙方按规定给予报销。丙方如不在甲方食宿，其家离甲方两公里以上，乙方应按国家规定按月发给交通费补贴。

第六条 乙方要加强对丙方的管理和教育，要经常了解丙方的学习和思想品德状况，如发现丙方有问题，应及时配合甲方教育和处理。

第七条 丙方学习结束，经甲方考核、考试合格准予毕业后，乙方应根据丙方所学专业和甲方提供的丙方德、智、体发展情况，合理安排其工作。

第八条 丙方必须自觉接受甲方和乙方的教育和管理，努力学习，遵纪守法，从德、智、体三方面发展。丙方如违反校规校纪，要自觉接受甲方和乙方的处理。丙方如中途退学，或被甲方劝其退学或取消学籍的，应承担向甲方交付的各项费用，丙方如不交付，乙方有责任代丙方交付。

第九条 丙方学习结束经考核、考试合格准予毕业后，必须到乙方单位工作，一般在____年内不得调出调离乙方单位。丙方如因特殊情况必须调出，必须符合上级的有关规定，经乙方同意后，方可办理调离手续。丙方如毕业后不回乙方单位工作，或回乙方单位工作不到____年要求调离工作的，应向乙方偿付丙方在校期间乙方支付的各类费用和工资。

本合同自甲、乙、丙三方签字之日起生效，于丙方学习期满毕业后自行失效。甲、乙、丙三方均不得擅自修改或解除合同。合同中如有未尽事宜，须经三方共同协商，作出补充规定。补充规定与本合同具有同等效力，但不得与本合同内容抵触。

本合同正本一式三份，甲、乙、丙三方各执一份；合同副本一式____份，交____市教育局等单位各留存一份。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

学院或学校（甲方）：____________（公章）

代表人：________________（盖章）

电话：________________

银行账户：________________

乙方：____________（公章）

代表人：________________（盖章）

职务：________________

电话：________________

银行账户：________________

丙方：____________（盖章）

____________________单位职工或干部

______年____月____日

三、委托加工合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

委托方（甲方）:________________

被委托方（乙方）:________________

甲方委托乙方加工________产品，为维护甲乙双方的利益，经双方协商，就有关代加工事宜达成如下协议，以供双方共同遵守。

第一条 代加工内容

甲方委托乙方为其加工系列产品，加工数量、款式（或开发信息）、标准、质量要求由甲方提供，价格由双方协商确定，另在订单上详述。

第二条 甲方责任

1. 按计划分季度委托乙方为其加工甲方________产品。

2. 向乙方提供甲方生产授权委托手续、商标注册证、授权书以及对商业秘密的专有合法证明等相关法律文件。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3. 向乙方提供加工品款式（或开发信息）、数量、技术要求、交货时间等。

4. 负责向乙方提供甲方商标各种组合、内外包装及其按计划分季度委托乙方为其加工甲方________产品。

5. 向乙方提供甲方生产授权委托手续、商标注册证、授权书以及对商业秘密的专有合法证明等相关法律文件。

6. 向乙方提供加工品款式（或开发信息）、数量、技术要求、交货时间等。

7. 负责向乙方提供甲方商标各种组合、内外包装及其他标有商标的包装及印刷品等与乙方加工品有关的内容。

8. 甲方有权对乙方的生产标准、产品质量进行检查监督，并提出意见和建议，确认的样品验收货品。

9. 甲方按照甲、乙双方确定的样板和标准进行验收货品。

10. 甲、乙双方严守商业秘密。

11. 本合同所签订的上述加工品的商标及图案文字为甲方所有，乙方不得为他人生产或提供。

12. 甲方不得交乙方设计生产的样板提供给其他生产商。

第三条 乙方责任

1. 严格按照甲方的委托内容及要求从事代加工活动。

2. 甲方确定的款式、数量、质量及生产期限等标准打版进行生产，生产标准符合________质量要求，不得以任何形式和理由超过订单数量和品种。

3. 负责原材料的采购、验收、供应，并按照甲方确定的原材料质量要求进行。

4. 严格管理甲方提供的商标、包装及印刷品，因乙方管理不善，造成甲方商标、饰品及包装等丢失，应承担相应法律责任。

5. 不得将甲方提供的款式用于其他商标生产。

6. 严守甲方的商业秘密。

7. 对生产的产品实行三包，三包标准按国家有关规定执行。

第四条 付款方式及交货地点

甲方确定委托加工款式、数量、标准后，与乙方签订委托加工通知单，并于签订之日起一星期内乙方支付总货款的________作为预付款，乙方提供

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的货品经甲方验收进仓后财务核实即付款，交货地点为甲方库房。

第五条 验收标准

双方在下订单之前确定生产品种样品，甲、乙双方以此及在生产过程中，质量主管之监督要求（以书面内容要求为准）作为验收标准。甲方在乙方送货到指定地点之日起3日内必须对产品进行验收。

第六条 违约责任

1. 因乙方未按甲方要求的时间交货，乙方应每天承担此批货总价____%的违约金；如甲方没按合同要求提货，乙方有权扣除甲方订金。

2. 如乙方擅自生产或销售甲方产品及包装、印刷品等，一经查证，无论数量多少乙方应付甲方人民币____万元违约金，并追究乙方法律责任。

3. 凡违反本合同之其他各项条款的，责任方应承担此批货价值____%的违约金。

4. 甲、乙双方如有一方违约，除追究违约责任外，另一方有权终止本合同。因甲方提供的商标及授权手续不完备或虚假产生的法律责任由甲方承担，甲方赔偿因此给乙方带来的经济损失。

第七条 合同有效期

本委托加工合同期限为____个月，自____年__月__日起至____年__月__日止，生产期限以甲方计划通知单确定为准。

第八条 合同如遇争议，甲、乙双方可协商解决，达不成协议的可向____仲裁委员会申请仲裁。

第九条 本合同正本一式两份，经双方当事人代表签字盖章后生效。

第十条 其他未尽事宜另行订立。

委托方：__________________ 被委托方：__________________

代表人：__________________ 代表人：__________________

日期：__________________ 日期：__________________

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第十一章 股权转让合同的签约技巧与圈套规避

签约必知

一、什么是股权转让合同

股权转让，是指公司股东依法将自己的股份让渡给他人，使他人成为公司股东的民事法律行为。股权转让合同是当事人以转让股权为目的而达成的关于出让方交付股权并收取价金，受让方支付价金得到股权的一致意思表示。股权转让是一种物权变动行为，股权转让合同是股权转让（物权变动）之原因。通过股权转让合同并履行一定方式（交付或登记），股权转让方产生股权变动的效力。股权转让后，股东基于股东地位而对公司所发生的权利义务关系全部同时移转于受让人，受让人因此成为公司的股东，取得股东权。

二、股权转让合同的具体内容

股权转让协议一般应包括下列内容：

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（1）当事人双方基本情况，包括转让方与受让方的名称、住所、法定代表人的姓名、职务、国籍等。

（2）公司简况及股权结构。

（3）转让方的告知义务。

（4）股权转让的份额，股权转让价款及支付方式。

（5）股权转让的交割期限及方式。

（6）股东身份的取得时间约定。

（7）股权转让变更登记约定，实际交接手续约定。

（8）股权转让前后公司债权债务约定。

（9）股权转让的权利义务约定。

（10）违约责任。

（11）适用法律争议解决方式。

（12）通知义务、联系方式约定。

（13）协议的变更、解除约定。

（14）协议的签署地点、时间和生效时间。

三、股权转让协议的效力认定

（一）股权转让合同生效的认知

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

股权转让合同生效是指股权转让合同对合同双方产生了法律约束力，即出让人有转让股权，受让人有支付对价的义务，但此时股权仍未发生转移，只有完成上述手续，办理工商变更登记，受让人才能真正有效地行使股权。

股权转让合同生效不等于股权转让已经实现。《公司法》规定，有限责任公司股东向公司股东以外的第三人转让股权，应当经其他股东过半数同意并行使优先受让权。这是股权转让时公司其他股东享有的权利。基于上述理由导致的股权转让无效或异议之诉，通常应由公司其他股东提出，而不应由其他民事主体提出。受让人仅能就股权转让合同本身提起确认之诉、无效之诉或者履行给付之诉，不应有权提起本应由公司其他股东提起的无效确认之诉。

（二）影响股权转让合同效力的因素

1. 股东名册变更的法律性质及对股权转让合同效力的影响

有限责任公司股权转让需要进行三个变更手续：股东名册的变更、公司章程的变更、工商登记的变更。

《公司法》第三十二条第二款规定：“记载于股东名册的股东，可以依股东名册主张行使股东权利。”可见，股东名册的作用在于调整公司与股东之间的关系，是股东资格被公司接受的依据。

股权转让合同是股东将其在公司中的股东权益让与他人，他人由此取得股东资格而签订的合同，其性质属于债权合同，合同生效后在当事人之间产生债权债务关系。对于股权转让合同何时生效，应当按照《合同法》的规定进行确认，《合同法》第四十四条规定：“依法成立的合同，自成立时生效。”所以，双方当事人达成股权转让的合意，签署转让合同时就已经生效。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

变更股东名册是股权转让合同的履行内容，而非生效要件，是否变更并不影响股权转让合同的效力。股东名册的变更使受让方现实地取得股权，从而享有并行使股东权利。

公司章程变更的性质与上述类同。

2. 工商变更登记的法律性质及对股权转让合同效力的影响

《公司法》第三十二条第三款规定：“公司应当将股东的姓名或者名称向公司登记机关登记；登记事项发生变更的，应当办理变更登记。未经登记或者变更登记的，不得对抗第三人。”由此可见，工商登记是一种公示行为，对外起对抗效力，是证权性质，而不是设权性质。未经登记不会导致整个商事行为失效，只是该事项本身不具有对抗第三人的效果。

根据前文所述，双方当事人达成股权转让的合意，签署转让合同时就已经生效。因此，工商登记是否变更既不影响股权转让合同的生效，也不影响股权的取得。

（三）“阴阳”股权转让合同的法律效力

股权转让当事人为了达到一定目的而签署的两份（甚至多份）内容不同的合同称为“阴阳合同”。一般情况下，对外公开的“阳合同”非当事人真实意思，另一份是仅存在于当事人内部的“阴合同”才是当事人真实意思表示。例如，为了规避有关法律法规而提交工商登记的“阳合同”；为阻止其他股东行使优先购买权，签订价格不一致的两份合同。

在实践中为工商登记便利或为符合工商部门的格式要求而签署的两份不同的合同或简易版本，如其股权数量、价格等主要条款是完全一致的，不能认为是“阴阳合同”。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（1）“阳合同”的法律效力：“阳合同”并不是当事人的真实意思表示，而仅仅是为了不正当目的而签订的，属于当事人恶意串通。依据《合同法》第五十二条第二款“有下列情形之一的，合同无效……（二）恶意串通，损害国家、集体或者第三人利益……”的规定，该合同是无效的，可申请撤销。

（2）“阴合同”的法律效力：“阴合同”是当事人之间的真实意思表示，只要没有其他无效因素，一般应认定有效。但对于第三人能否对合同效力提出异议，要具体分析。对于为了工商虚假登记或逃税等规避法律法规的“阴合同”，不应否认该合同的效力，但要根据合同内容重新登记、补缴税款。对于为了阻止其他股东优先受让权的“阴合同”，因为该合同的履行必将损害其他股东的合法权利，其他股东可以申请法院予以撤销，使该合同归于无效。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

签约圈套识别与规避

一、股权转让协议的八个圈套

股权转让协议的八个圈套包括签订合同的主体、股东会或其他股东的决议或意见、前置审批程序的关注、明晰股权结构等。公司在订立股权转让协议时，应当遵守《公司法》和《合同法》的规定。如果公司章程对股东转让股权有特别限制和要求的，股东订立股权转让协议时，也不得违反公司章程的规定。

下面详细介绍股权转让需提防的八个圈套：

（一）签订合同的主体

在股权转让中，出让股权的主体应当是公司的股东，受让方可以是原公司的股东，也可以是股东外的第三人。在实践中，一些公司股东是以公司名义签订的股权转让合同，这会造成签约主体的混淆。另外，如果受让方是公司，要考虑是否需要经过股东会决议通过；如果是自然人，则要审查其是否已注册过一人有限责任公司。

（二）股东会或其他股东的决议或意见

股东在对外转让股权前要征求其他股东意见，其他股东在同等条件下，放弃优先购买权时，才能向股东外的第三人转让。同时，还需注意其他法定前置程序的履行，否则会出现无效的法律后果。另外，无论是开股东会决议还是单个股东的意见，均要形成书面材料，以免其他股东事后反悔，导致纠纷产生。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（三）对前置审批程序的关注

一些股权转让合同还涉及主管部门的批准，如国有股权、外资企业股权转让等。

（四）明晰股权结构

受让方应当通过审阅转让股权的股东所在公司的公司章程、营业执照、税务登记证、董事会决议、股东会决议等必要的文件，对转让股权的股东所在公司的股权结构作详尽了解。

（五）受让人应认真分析受让股权所在公司的经营状况及财务状况

1.考察企业生产经营情况：（1）企业的生产经营活动是否正常；（2）核实企业的供货合同或订单。

2.分析企业财务状况：要求企业提供近两年的审计报告及近期财务报表，核实企业的资产规模、负债情况；核实企业所有者权益是如何形成的；判断企业的盈利能力、偿债能力。

3.企业的纳税情况调查。

（六）受让人应尽量了解所受让股权的相关信息，以确定是否存在瑕疵

1.应注意所受让的股权是否存在出资不实的瑕疵，即非货币财产的实际价额显著低于认缴出资额。

2.应注意所受让的股权是否存在出资不到位（违约）的瑕疵，即股东出资不按时、不足额缴纳。

3.应注意所受让的股权是否存在股权出质的情形。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（七）股权转让协议应要求合同相对方作出一定的承诺与保证

1. 受让方应要求出让方作出如下承诺与保证：

（1）保证与本次转让股权有关的活动中所提及的文件完整、真实且合法有效；

（2）保证其转让的股权完整，未设定任何担保、抵押及其他第三方权益；

（3）保证其主体资格合法，有出让股权的权利能力与行为能力；

（4）如股权转让合同中涉及土地使用权问题，出让方应当保证所拥有的土地使用权及房屋所有权均系经合法方式取得，并合法拥有，不存在拖欠土地使用出让金等税费问题，且可以被依法自由转让；

（5）出让方应向受让方保证除已列举的债务外，无任何其他负债，并就债务承担问题与受让方达成相关协议；

（6）保证因涉及股权交割日前的事实而产生的诉讼或仲裁由出让方承担。

2. 出让方应当要求受让方作出如下承诺与保证：

（1）保证其主体资格合法，能独立承担受让股权所产生的合同义务或法律责任；

（2）保证按合同约定支付转让价款。

（八）应及时办理工商变更登记手续

由于股权转让过程长、事项繁杂，很多企业都没有及时办理工商变更登记手续，其隐藏的风险也是巨大的。律师提醒，在办完股权转让的同时，必须及时办好相应的工商变更登记手续，防患于未然。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

二、股权转让签订合同后的“危机四伏”

（一）股权转让合同的生效不等于股权转让的生效

股权转让合同的生效是指转让方与受让方的合同约定对双方产生法律约束力，一般来说，如无特殊约定，股权转让合同自转让方与受让方签字盖章后生效。股权转让的生效是指股权何时发生实际转移的问题，也就是受让方何时取得股东身份的问题，即从工商行政部门登记备案时起生效。股权转让合同生效后，还要合同双方共同履行，股权转让才能实现。

（二）股权的实际转让还有赖于对合同的实际履行

股权的实际转让就是股权的交付，合同生效后，转让方可能依约履行，将股权交付受让方，也可能一方或双方违反合同而拒不交付股权、拒绝接受或拒绝付款，这就是股权的转让合同生效而未实际履行的状态。受让方享有股权交付和违约赔偿的请求权，转让方享有协助履行和违约赔偿的请求权。

（三）双方的主要义务

股权转让合同的履行，转让方的主要义务是向受让方移交股权，具体体现为将股权转让的事实及请求公司办理变更登记手续并以书面方式正式通知公司的行为。

公司股东名册变更登记前，受让股份的新股东对其股权的处分权受到一定的限制，新股东对外宣称其为公司股东，则应以公司向其换发的股票或出资证明或者股东名册的登记为其证据。而受让方的主要义务则是按照约定向转让方支付转让款。

（四）股权交付

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

股权交付包括股权权属变更和股权权能移转。

权能的移转是指股东对参与公司管理的共益权和分配公司盈利的自益权等各种权利的实际行使。权属变更的价值在于法律对股权的认定和法律风险的防范。权能移转的价值则在于股东投资的财产利益和其他权益的实际行使。权属变更比权能移转更重要，因为权能的行使若无权属的支持，则没有正当性。

实践中，权属变更而未移转权能或移转了权能而未办理权属变更的情况时常发生，这就给股权转让纠纷的产生埋下了祸种。因此，股权转让合同应对权属变更和权能移转作出明确约定。

我们经常听到，“煮熟的鸭子又飞了”，没有到手的股权就不能说是你的。公司股权转让一定要请有经验的团队去操办，这样才能切实保证自己的合法权益。

三、股权转让的几种限制规定

（一）封闭性限制

这是对有限责任公司股权转让的特殊限制。我国《公司法》规定，尽管有限责任公司的股东之间可以相互自由地转让出资，但股东向非股东转让出资时，不仅须经其他股东过半数同意，而且其他原有股东还享有优先受让权。对股权转让的这一限制性规定，预示着有限责任公司的封闭特性，并成为有限责任公司与其他公司形态，尤其是股份公司形态相区别的主要特征之一。有限责任公司正是凭着对股权转让的这一限制措施，来满足那些追求封闭经营的投资者的需求，家庭型公司、中小型紧密投资者组合的公司，往往对此十分看重。因

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

此，凡有违封闭性限制的股权转让，不仅公司可以拒绝名义更换，而且此类股权转让协议的效力亦难以获得法律的支持。

（二）发起人持股时间的限制

我国《公司法》规定，发起人持有的本公司股份，自公司成立之日起一年内不得转让。综观其他各国公司法律，几乎皆无对发起人持股时间的限制规定，此类限制是否真有其存在的合理性呢？

对发起人股权转让的时间限制，的确无实际的意义，这从有限责任公司设立时的原始股东的股权转让无须受到时间限制的做法中即可得到印证。正因此类限制并不具有可取性，故在处理此类股权转让纠纷时，可以相对宽松地允许此类股权的预约转让，至少应承认发起人于限制期内转让股权的债权效力，只要发起人股权于限制期内不进行实际的物权处分转让，即应维护此类转让协议的法律效力。

（三）董事、监事、经理任职条件的限制

我国《公司法》规定，公司董事、监事、经理所持股份于任职期内不得转让。通说认为，此项规定无非是杜绝公司负责人利用任职便利获得的公司内部信息从事不公平的内幕股权交易，从而损害其他非任职股东和广大投资者的利益。司法实践中，对违反此类限制的股权转让协议，多认定为无效。而且，对此类限制下的预约股权转让，即以解聘职务为条件的股权转让，同样应承认其法律的效力，不应一律无效。

（四）取得自己股份的限制

即公司不得为受让自己公司股份的法律主体。我国《公司法》规定，公司不得收购本公司的股票，但为减少公司资本而注销股份或者与持有本公司股票的其他公司合并时除外。与此同类的限制，还包括公司不得接受本公司的股票作为抵押权的标的。公司接受自我股票抵

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

押，存在公司受让自己股份的隐患，因为公司一旦行使抵押权，即有可能取得自己的股份，故同样应予限制。究其法理，皆与维护公司资本的真实性密切相关。凡有违此类禁止性限制规定的股权转让协议，无疑应属无效。

（五）特殊股份转让的限制

这主要是指对国家股、外资股转让所作的限制。我国《公司法》规定，国家股虽可转让，但需经相应的审批。1997年5月对外贸易经济合作部、国家工商行政管理局联合发布的《外商投资企业投资者股权变更的若干规定》第二十条规定：股权转让协议自核发变更外商投资企业批准证书之日起生效。司法实践中，普遍将未经审批的国家股以及外资企业股权的转让协议认定为无效。

（六）股权转让场所的限制

我国《公司法》规定：股东转让其股份必须在依法设立的证券交易场所进行。无记名股票的转让，由股东在依法设立的证券交易场所将该股票交付给受让人后即发生转让的效力。

（七）依章程的股权转让限制

依章程的股权转让限制，是指通过公司章程对股权转让设置的条件，依章程的股权转让限制，多是依照法律的许可来进行。在我国公司法律中却没有此类限制性规定。实践中，虽然公司章程对公司股权转让进行了限制，如有的公司章程规定“股份只能在股东之间转让”，但是，即使公司股东违反了章程限制的股权转让，或者未按章程要求获得公司同意与承认的股权转让，本文认为，相对于公司而言可能不具有对抗效力，但是相对于协议双方而言，不能以违反章程限制为由主张无效。

（八）依合同的股权转让限制

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

依合同的股权转让限制，是指依照合同的约定对股权转让作价的限制。此类合同应包括公司与股东、股东与股东以及股东与第三人之间的合同等。例如，部分股东之间就股权优先受让权所作的相互约定、公司与部分股东之间所作的特定条件下回购股权的约定，皆是依合同的股权转让限制的具体体现。本文认为，依合同的股权转让限制应是依章程的股权转让限制的一种特殊形式，应比照以公司章程对公司股权转让限制的类型处理。

四、警惕利用股权转让实施的合同诈骗圈套

不法分子在公司无法继续运转或经营状况严重不景气的情况下，以转让公司股权等为名，实施合同诈骗犯罪，此圈套值得我们高度警惕。

此类合同诈骗主要有以下几种表现形式：

（1）骗取货款。在没有履行能力的情况下，与众多受害人订立购销合同，收取货款后将公司转让给年事已高的老人或其他无力承担相应民事责任的人员并逃匿。

（2）骗取股权转让款。向受让人隐瞒公司财务状况，通过股权出让，利用资不抵债的公司骗取对方受让款。

（3）借壳诈骗。在无力支付股权受让款的情况下，骗取对方公司股权并质押贷款，使股权出让方蒙受损失。

（4）担保骗款，转嫁债务。A公司负责人利用公司全部资产，为其个人成立的B公司提供贷款担保，后将A公司股权全部出让，并向受

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

让人隐瞒担保贷款的信息，随即将B公司取得的贷款迅速转移，受让人被迫承担还款义务。

例如，2011年3月，丁某收购某生物工程有限公司，将其年事已高的岳母变更登记为公司法定代表人。随即，丁某将公司资产以全额典当、抵押贷款等方式获取资金3600万元并悉数转移，并发布出让公司股权的信息。同年9月，丁某隐匿上述债务，以其岳母授权委托人身份与黄某订立股权转让合同，将公司90%股权作价900万元转让，且约定所有债务均由黄某承担。相关债权人随后陆续向黄某催讨欠款。

律师提醒：当事人在受让公司股权时，要切实提高警惕，谨防上当受骗。一是在审查受让公司财务账目的同时，应向银行、担保机构、工商等部门询证，向公司员工或利害关系人了解，查明出让方是否隐匿了债务、抵押、担保等；二是弄清受让公司的实际资产状况、经营状况、资金流转情况、有无租赁等，特别是出让股权的原因；三是若股权转让价明显低于账面价值，应着重分析是否存在合同诈骗的嫌疑。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

案例解读

一、股权转让未登记不影响行使股权

典型案例

南京某消防灯具有限公司（以下简称消防灯具公司）职员孙某于2004年1月18日与公司股东徐某签订了股权转让协议，接受消防灯具公司25%的股权，孙某为此支付给徐某20.5万元。合同签订后，孙某如约支付了款项，而公司并没有办理股东变更手续。为此，孙某将消防灯具公司以及徐某告上了法院，其诉称，被告徐某未履行合同义务，并未至工商部门办理股东变更登记手续，亦未告知原告公司增资扩股事宜，违反了合同约定。根据被告公司增资至1140000元，原告转让3%股份给张某后持有被告公司股份22%，价值为250800元，请求依法判令：解除原告与被告徐某签订的股权转让协议；两被告返还原告股金25.08万元；两被告赔偿原告利息损失。

被告徐某、消防灯具公司辩称，原告的股金应为170800元，占公司股份的14.23%。原告系被告新科公司的业务员，但在公司每年的财务凭证“稽核”一栏均签字审核证明，原告已行使了股东职责。原告的股东身份未在工商部门办理登记手续，并不影响其股东资格，原告的股东身份已通过股权转让协议和出资证明书等一系列材料予以确认，故请求法院驳回原告的诉讼请求。

南京白下法院经过审理后认为，原告与被告徐某签订的《股权转让协议书》系双方当事人的真实意思表示，未违反法律的禁止性规定，合法有效。协议签订后，原告已向被告徐某支付了股权转让金，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

被告消防灯具公司亦向原告出具了《出资证明书》，双方已实际履行了该协议。此后，原告亦参与了公司的董事会决议，并将其所有的3%股份转让给案外人余某，由此可见，原告已实际行使了股东权利。在工商部门办理股东变更登记手续以及公司重大决策的告知义务主体均为被告消防灯具公司，而不是被告徐某。原告提供的证据尚不足以证明被告徐某存在违约行为，现以被告徐某违约致其不能实现合同目的为由主张解除其与被告徐某签订的股权转让协议，两被告返还股金并赔偿利息损失的诉讼请求，无事实与法律依据，法院不予支持。遂依法驳回原告的诉讼请求。

律师解读

该案所涉主要为股权变动及股权变动与股权登记之影响的问题。公司的股权登记一般分为两种，即内部登记和外部登记。内部登记一般是指登记义务人对公司股权构成及其变动情况、股东信息等记载于股东名册的制度。外部登记是指公司登记机关依照程序和要求，对公司股权的初始设立、变更或注销等重要事实记载于商业登记簿册，并予以公示的制度。但不论是外部登记还是内部登记，体现的均是登记行为在不同范围内的对抗效力，而不是股权变动的标志。

该案中，原告即认为被告未履行股权变更登记手续违反了合同约定，从而主张解除股权转让合同。股权变动的标志应是股权的交付。而股权转让合同中股权交付的具体判断依据，应根据转让双方的意思表示和履行行为来判断。

小提醒

股权转让合同的约定内容是确定交付标准的主要依据，并根据该约定是否履行来判断股权是否已经交付。实践中，如转让方已就股权转让变更事项通知公司，则可推定股权已经在双方之间完成交付。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

二、公司股权收购风险

典型案例

王某原从事保险代理工作，拟收购一家有保险代理销售资质的公司。张某于2015年设立一家保险代理公司，其认缴出资180万元持有公司80%股份，股东刘某认缴出资20万元持有公司20%股份，双方均未实缴出资，张某担任公司法定代表人。2016年，保险代理公司通过审批获取经营保险代理业务许可证。同年，张某将其出资额及所持股份全部转让给李某。2017年5月，张某通过介绍得知王某拟收购保险代理公司的意向，遂与王某协商将保险代理公司全部转让，双方签订收购意向协议书。张某作为保险代理公司法定代表人代表全体股东签署该协议，协议确定全部股权转让价款为100万元，约定了付款进度，张某特别承诺保险代理公司及股权无对外担保、抵押或权利瑕疵，也无其他债务或违法行为。

收购意向协议书生效后，王某按照张某的安排和要求，分别与股东李某签订股权转让协议，以30万元价格受让其所持80%股权，与股东刘某签订股权转让协议，以3万元受让将其所持20%股权。王某在工商变更登记完成前后分期支付给张某100万元股权转让款。上述两份股权转让协议中约定的股权收购价格是张某提出因回避个人所得税的征缴而设定的。

2017年8月，王某将保险代理公司中股东的全部股权收购完成后，将原企业类型由此前的有限责任公司（自然投资或控股）变更登记为有限责任公司（自然人独资）。2017年9月，王某收到法院传票，被告知保险代理公司因担保债务被起诉追究法律责任。经查，保险代理公司存在30多件对外担保债务，均被列入法院诉讼和执行程序。王某现

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

因巨额担保债务及未掌握的对外债务，无法从事保险代理服务经营，陷入困境。

律师解读

第一种处理情形：张某的行为已涉嫌构成合同诈骗罪。合同诈骗罪是指以非法占有为目的，在签订、履行合同过程中，采取虚构事实或者隐瞒真相等欺骗手段，骗取对方当事人的财物，数额较大的行为。张某在签订收购意向协议书时故意隐瞒保险代理公司巨额担保债务，骗取王某100万元股权转让款，其行为完全具备合同诈骗罪特征。王某可通过刑事报案途径向张某追回股权转让款，并将立案通知及时告知诉讼和执行法院，避免个人财产受损。

第二种处理情形：王某以收购意向协议书和股权转让协议的签订存在欺诈为由向法院提起撤销之诉。我国《合同法》第五十四条规定，下列合同，当事人一方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销：一方以欺诈、胁迫的手段或者乘人之危，使对方在违背真实意思的情况下订立的合同，受损害方有权请求人民法院或者仲裁机构变更或者撤销。王某收购保险代理公司股权之目的是维系企业正常运营，张某已在收购意向书协议中承诺和保证公司无债务和担保，现发现公司存在巨额担保债务显然不是王某签订协议时之初衷，张某的欺诈行为所促成的各项协议实际已严重违背了王某的真实意思表示。

小提醒

按照公司收购业务法律指引内容，律师认为在收购前应对目标公司完成尽职调查工作，如目标公司的主体资格、业务情况、财务状况、主要资产、重大债权债务、重大诉讼、仲裁及行政处罚等。如王某在收购公司股权前委托专业律师对目标公司作出如上尽职调查工作，相信必定能排除债务隐患，减少交易风险。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三、有限公司股权转让纠纷案

典型案例

甲、乙、丙三人在上海成立一家美容有限责任公司（以下简称美容公司），注册资本30万元，三人各出资10万元。2008年5月11日，三位股东（作为甲方）与丁（作为乙方）签订公司转让合同书，约定甲方转让美容公司100%股权，转让费总额为42万元，转让日期为2008年5月11日。2008年5月12日，美容公司形成股东会决议，同意甲、乙分别将其33.33%的股权转让给丁，其他股东放弃优先购买权。2008年5月12日，甲与丁签订股权转让协议，约定：甲将所持有的美容公司33.33%股权作价14万元转让给丁，丁应于协议签订之日起当日内，向甲付清全部股权转让价款。此后，丁向甲支付股权转让款12万元，尚欠转让款2万元未付。此外，丁还与乙签订了股权转让协议。上述股权转让已办理相关工商变更登记手续。甲随后向上海浦东新区法院起诉丁，要求支付2万元转让款及利息。

上海浦东新区法院认为，甲、丁之间的股权转让属甲向股东以外的人转让股权，美容公司已就此转让事宜召开股东会，公司股东对此转让行为不持异议。甲、丁及乙、丙虽于2008年5月11日签订公司转让合同书，约定甲、乙、丙将全部股权转让给丁，但此后，仅有甲、乙与丁签订股权转让协议，丙并未转让股权。而2008年5月11日的公司转让合同书对合同义务的约定均是针对甲、乙、丙三人，因此该公司转让合同书并未实际履行。此外，甲、丁之间的股权转让协议签订于公司转让合同书之后，且双方已据此办理了工商变更登记手续，因此，丁应按双方之间的股权转让协议履行。至于甲、丁之间股权转让协议签订前的未尽事宜，丁或美容公司如有证据，可另行主张权利，不构成丁拒绝向甲支付剩余转让款的抗辩事由。综上，对甲要求丁支付转

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

让款及承担利息损失的诉讼请求予以支持。法院依照《公司法》第七十二条第二款、第三款之规定，作出如下判决：（一）丁应于判决生效之日起十日内向甲支付股权转让款2万元；（二）丁应于判决生效之日起十日内赔偿甲利息损失（以2万元为基数，自2008年5月13日至2008年8月13日，按同期银行3个月期定期存款利率标准计算）。

律师解读

就《公司法》而言，本案主要涉及有限责任公司股权转让的问题。《公司法》第七十一条规定："股东向股东以外的人转让股权，应当经其他股东过半数同意。股东应就其股权转让事项书面通知其他股东征求同意，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。其他股东半数以上不同意转让的，不同意的股东应当购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。经股东同意转让的股权，在同等条件下，其他股东有优先购买权。两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的出资比例行使优先购买权。公司章程对股权转让另有规定的，从其规定。"至于股份公司的股权转让，《公司法》有着更加严格的要求，具体条文是《公司法》第五章第二节。

小提醒

丁与甲、乙、丙三人签订的公司转让合同书以及丁与甲签订的股权转让协议为各方意志的真实体现，均属合法有效，各方均应依上述合同或协议约定内容履行各自义务。甲、丁签订的股权转让协议形成日期在公司转让合同书之后，故可以认定此系丁与甲对公司转让合同书中有关股权转让金额以及付款时间的重新约定，有关金额和支付时间应以该份股权转让协议为准，双方应按照该约定履行各自的义务。现甲已然按照股权转让协议将本人名下的全部美容公司股权过户至丁名下，丁本应遵从协议之约定支付相应的股权转让款。然而，丁仅支

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

付了其中的12万元，余款2万元未及时付清，该行为显属违约，丁理应承担支付剩余股权转让款和相应利息损失的违约责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

股权转让合同范本

一、有限责任公司股权转让协议

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

甲方（转让方）:________________

法定代表人:____________________

住所:______________________ 邮编:______________________

乙方（受让方）:________________

法定代表人:____________________

住所:______________________ 邮编:______________________

鉴于:

1. 本协议签署时，甲方为________公司（下称目标公司）的股东，甲方持有目标公司____% 的股权。

2. 甲方同意将其持有的目标公司____% 的股权转让给乙方，乙方同意按照本协议约定的条件与价款受让该股权。

经双方友好协商，现就股权转让事宜，达成如下协议:

第一条 目标公司基本情况

1. 目标公司成立于______年____月____日，住所为:_____________，公司类型为:____________，注册资本______万元，截至本协议签署时实收资本____万元。目标公司法定代表人为:__________，经营范围为:____________________。

2. 本协议签署时目标公司股东及其持股比例:_________________。

3. 本协议签署时目标公司债权债务情况详见本协议附件 1。

第二条 各方陈述和保证

1. 甲方已缴清目标公司出资，不存在虚假出资或抽逃出资的情形。

2. 甲方保证其转让给乙方的目标公司股权是甲方真实、合法拥有的，甲方拥有完全的处分权。甲方保证对所转让的股权没有设置质押等任何权利负

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

担，并免遭任何第三人的追索，不具有司法、行政机关已依法裁定或以其他措施加以限制的情形。

3. 本协议生效后之任何时候，甲方保证不与任何其他方签订任何形式的法律文件，亦不会采取任何其他法律允许的方式对本协议项下的股权进行任何形式的处置，该处置包括但不限于转让、质押、委托管理等。

4. 甲方就本次股权转让已取得其按照法律规定或章程约定必要的内部授权与批准，有权签署和履行本协议（详见附件 2）。目标公司其他股东已就放弃该股权的优先购买权作出书面说明（详见附件 3）。

5. 甲方保证除本协议已披露的债务外，目标公司无任何其他债务。甲方未披露的目标公司已有及或有债务一律由甲方承担。

6. 甲方保证全力配合目标公司、乙方签署工商变更的相应法律文件，完成本协议项下全部目标公司股权转让的所有工商变更手续。

7. 乙方有权签署和履行本协议。

第三条 转让标的、股权转让价款与付款方式

1. 甲方将其持有的目标公司____% 的股权转让给乙方。

2. 本次股权转让价款为人民币____元（小写：____________元）。

3. 本次股权转让价款的支付采取下述第____种方式：

（1）一次性付款：

乙方应在本协议生效之日起____个工作日内向甲方一次性支付股权转让款。甲方应在乙方支付上述款项之日起的____个工作日内协助配合目标公司、乙方到工商行政管理部门办理完毕本协议项下的目标公司股权转让手续。

（2）分期付款：

第一期：本协议生效后____个工作日内，乙方向甲方支付股权转让款____元整（小写：____________元）。

第二期：甲方收到上述第一笔款项之日起的______个工作日内，应向乙方交付目标公司的营业执照、印章、账册、业务合同及人员名册。（注：甲方为公司控股股东或实际控制人时约定。）

第三期：甲方收到上述款项之日起的____个工作日内，应协助配合目标公司、乙方到工商行政管理部门办理完毕本协议项下的目标公司股权转让手

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

续。该股权转让变更登记手续办理完毕之日起____个工作日内，乙方向甲方支付股权转让款____元整（小写：________元）。

如本次股权转让变更登记手续办理完毕之日____个工作日内无任何第三方就本次股权转让向乙方主张权利，则自前述期限届满之日起____个工作日内，乙方向甲方支付尾款____元整（小写：____________元）。

（3）其他付款方式：________________。

4. 如果甲方有任何违反本协议约定的行为，乙方有权在尚未支付的股权转让价款中扣除因甲方的违约行为给目标公司、乙方造成的任何损失及甲方应按本协议约定支付的违约金。

5. 甲方应在收到各期股权转让价款后向乙方出具正式、合法、有效的发票。

6. 甲方接受上述股权转让款的银行账户信息：

（1）开户行：________________

（2）户名：________________

（3）账号：________________

第四条 目标公司的债务处理

1. 本协议已披露的目标公司债务按下述第____种方式处理：

（1）由目标公司自行承担。

（2）由甲方承担。

（3）____________________。

2. 甲方未披露的目标公司已有及或有债务一律由甲方承担。

第五条 股权交割

1. 本协议项下的股权交割日，按照法律和目标公司章程的规定以下列第____项日期为准：

（1）本次股权转让工商变更登记完毕之日。

（2）乙方名称记载于目标公司股东名册之日。

（3）甲方向乙方交付目标公司的营业执照、印章及账册之日。

2. 股权交割日后，乙方按照法律和目标公司章程的规定享有股东权利，承担股东义务。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第六条 过渡期安排

本协议生效至股权交割日前，为本次股权转让的过渡期。在此过渡期内：

1. 甲方应善意行使其目标公司股东权利，除目标公司日常管理开支及办理本次股权转让相关事宜外，目标公司不得新增任何债务，否则由甲方承担。同时，甲方不得对其享有的目标公司股权进行任何形式的处置，该处置包括但不限于股权质押、委托管理等。

2.______________________。（注：根据实际情况由当事人添加。）

第七条 费用及税费承担

本次股权转让的全部费用及税费，按下列第____种方式处理：

1. 按相关法律规定由甲方、乙方各自承担。

2.______________________________。

第八条 通知及送达

一方应以__________方式向另一方发出本协议相关的通知，通知发往该方在本协议文首所列地址即视为送达。

第九条 违约责任

1. 任何一方违反本协议约定的行为均构成违约。

2. 如乙方不能按本协议的规定按期支付股权转让款，每逾期一日应向甲方支付逾期部分万分之____的违约金；逾期____日以上，甲方有权单独解除本协议，并在扣除乙方应向甲方支付的本协议标的金额百分之____的违约金后，将乙方已支付的股权转让款的剩余部分退还给乙方。

3. 如果甲方未能在本协议规定的时间内协助乙方办理完毕本合同项下的全部股权的工商变更手续的，每逾期一日，甲方应支付乙方已付款项万分之____的违约金，逾期____日以上，乙方有权单方解除本协议，甲方除应退还乙方已经支付的全部股权转让款外，还应向乙方支付本协议标的金额百分之____的违约金。

4. 甲方违反本协议的规定，作出虚假陈述、保证或未履行其承诺的，应向乙方支付本协议标的金额百分之____的违约金，并赔偿甲方相应损失。

5. 甲方就目标公司未向乙方披露的债务，应当就未披露的债务按转让股份的比例向乙方支付违约金。当甲方就目标公司未向乙方披露的债务超

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

过____元时，乙方有权解除本合同。

6. 甲方违反本协议过渡期安排的，甲方应向乙方支付本协议标的金额百分之____的违约金。

7. 本协议任何一方违反本协议约定的其他义务的，违约一方应向守约方支付本协议标的金额百分之____的违约金。

第十条 协议的变更与解除

1. 经双方协商一致，可签订书面变更协议。

2. 出现法律规定或本协议约定情况的，一方有权解除本协议。

3. 本协议解除时，如本次股权转让工商变更登记手续已办理完毕，双方按下列第____种方式处理：

（1）本协议解除之日起____个工作日内，甲方退还乙方已支付的股权转让款。甲方退还前述款项之日起____个工作日内，乙方应将本协议项下已受让股权无偿转让至甲方名下。

（2）________________________。

第十一条 不可抗力

任何一方由于不可抗力不能履行本协议约定事项的，不视为违约，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施，以减少因不可抗力造成的损失。

第十二条 保密

除非法律明确要求，任何一方均不得就本协议、其他附属文件及拟进行的交易，在未经本协议各方一致书面同意的情况下作出任何公开或披露。

第十三条 适用的法律和争议的解决

1. 本协议的订立、履行及争议的解决适用中华人民共和国法律。

2. 与本协议有效性、履行、违约及解除等有关的争议，各方应友好协商解决。协商不成的，任何一方均可向________人民法院起诉。

第十四条 协议生效的条件

甲方向乙方提交本协议附件列明文件齐备且本协议经甲、乙双方签字或捺印之日起生效。

第十五条 本协议附件

1. 目标公司债权债务情况。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

2. 目标公司关于同意本次股权转让的股东会决议。

3. 目标公司其他股东放弃优先购买权的书面说明。

第十六条 其他

本协议由甲、乙双方于______年____月____日在________签订。

本协议一式____份，甲、乙各执____份，报工商行政管理机关____份，目标公司留存____份，均具有同等法律效力。本协议未尽事宜，可由各方另行协商确定，并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等的法律效力。

附件（略）

甲方（盖章）：

法定（或授权）代表人（签名）：

乙方（盖章）：

法定（或授权）代表人（签名）：

二、非上市股份有限公司股权转让

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

转让方（甲方）:____________________

营业执照号码（或身份证号码）:______________________

注册地址或住所:____________________________________

电话:__________________

受让方（乙方）:____________________

营业执照号码（或身份证号码）:______________________

注册地址或住所:____________________________________

电话:__________________

鉴于:

____________股份有限公司系一家在________注册登记的股份有限公司（以下简称标的公司），公司注册资本为________，总股本为________。甲方是目标公司的正式注册股东，持有目标公司____%的股份。

甲方愿意按本协议的约定在符合法定及目标公司《章程》约定的股权转让条件及程序的前提下将其持有的目标公司的____%股份（合________股）（以下简称目标股份）转让给乙方。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

鉴于公司股东会也同意由乙方受让甲方在该公司拥有的____%股权，乙方愿意依据本协议的约定接受甲方转让的目标股份。

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国公司法》及其他相关法律法规和规范性文件的规定，协议双方在平等互利、协商一致的基础上，就上述股份转让事宜，达成本协议如下：

一、股权转让价格和方式

1. 甲方同意将其在标的公司所持部分股权，即标的公司注册资本的________转让给乙方，乙方同意受让。

2. 甲方同意出售而乙方同意购买股权，包括该股权项下所有的附带权益及权利，且上述股权未设定任何（包括但不限于）留置权、抵押权及其他第三者权益或主张。

3. 甲方同意根据本合同所规定的条件，以____元将其在标的公司拥有的________股权转让给乙方，乙方同意以此价格受让该股权。

4. 乙方同意自本协议生效之日起____日内与甲方就全部股权转让款以货币形式完成交割。

二、声明、保证与承诺

（一）甲方保证与声明

1. 甲方为本协议第一条所转让股权的唯一所有权人；

2. 甲方作为公司股东已完全履行了公司注册资本的出资义务；

3. 保证与本次转让股权有关的活动中所提及的文件完整、真实且合法有效；

4. 保证转让的股权完整，未设定任何担保、抵押及其他第三方权益；

5. 保证甲方主体资格合法，有出让股权的权利能力与行为能力；

6. 保证因涉及股权交割日前的事实而产生的诉讼或仲裁由出让方承担。

（二）乙方声明

1. 乙方以出资额为限对公司承担责任；

2. 乙方承认并履行公司修改后的章程；

3. 乙方保证按本合同第一条所规定的方式支付价款。

三、股权转让有关费用的负担

双方同意办理与本合同约定的股权转让手续所产生的有关费用，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

由____________方承担。

四、有关股东权利义务包括公司盈亏（含债权债务）的承受

1. 从本协议生效之日起，乙方实际行使作为公司股东的权利，并履行相应的股东义务。必要时，甲方应协助乙方行使股东权利、履行股东义务，包括以甲方名义签署相关文件。

2. 从本协议生效之日起，乙方按其所持股权比例依法分享利润和分担风险及亏损。

五、协议的变更和解除

发生下列情况之一时，可变更或解除本协议，但甲、乙双方需签订变更或解除协议书：

1. 由于不可抗力或由于一方当事人虽无过失但无法防止的外因，致使本协议无法履行；

2. 一方当事人丧失实际履约能力；

3. 由于一方违约，严重影响了另一方的经济利益，使合同履行成为不必要；

4. 因情况发生变化，当事人双方经过协商同意；

5. 合同中约定的其他变更或解除协议的情况出现。

六、违约责任

1. 本协议生效后，任何一方不能按本协议的规定履行其义务，则被视为违约。违约方应赔偿因其违约而造成另一方的一切实际损失，并承担由于其违约而引起的一切经济、行政或法律责任。

2. 任何一方因违反本协议的规定而应承担的违约责任不因本次股权转让的转让手续的结束而解除。

七、保密

鉴于本协议项下交易涉及双方商业秘密，双方同意并承诺对本协议有关事宜采取严格的保密措施。除履行法定的信息披露义务及任何一方聘请的负有保密义务的中介及服务机构外，未经对方许可，本协议任何一方不得向任何其他方透露。

八、争议解决条款

甲、乙双方因履行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，应当友

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

好协商解决。如协商不成，任何一方均有权按下列第______种方式解决：

1. 将争议提交________仲裁委员会仲裁，按照提交仲裁时该仲裁委员会现行有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对甲、乙双方均有约束力。

2. 各自向所在地人民法院起诉。

九、其他

本协议正本一式____份，甲、乙双方各执____份，均具有同等法律效力。

甲方：

法定代表人（或授权代表）：

年 月 日

乙方：

法定代表人（或授权代表）：

年 月 日

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第十二章 运输合同的签约技巧与圈套规避

签约必知

一、什么是运输合同

运输业完成运输生产的过程，在法律上体现的是运输法律关系，而运输法律关系最重要的是运输合同关系。《合同法》规定，运输合同是承运人将旅客或货物从起运地点运输到约定地点，旅客、托运人或收货人支付票款或运输费用的合同。运输合同包括：客运合同、货运合同、多式联运合同。

二、运输合同的特征和分类

（一）运输合同的特征

1. 运输合同主体的复杂性

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

所谓运输合同的主体，就是运输合同权利的享有者和义务的承担者。运输合同的主体与一般合同主体不同，具有其特殊性和复杂性，这是由运输合同的特点所决定的。运输合同的主体包括承运人、旅客、托运人和收货人。

承运人是指提供运输服务的当事人。凡是取得运输服务资格的企业和个人都可以在批准的经营范围内从事运输生产活动。承运人可以是法人、其他组织、运输专业户，也可以是公民个人。承运人提供运输服务，其基本条件是应具备相应的运输工具。

旅客是指乘坐交通工具旅行的自然人。旅客作为运输合同的主体，既包括中国人，也包括外国人。未成年人或不具备完全民事行为能力的人也可以作为运输合同的主体，但必须与其法定代理人、监护人一起旅行，或者按照规定委托承运人照顾。

托运人是指提供行李、包裹和货物运输的人。行李运输的托运人就是旅客，包裹运输的托运人可以是旅客，也可以是其他货主。托运人可以是自然人，也可以是法人或其他组织，可以是货物的所有人，也可以是货物所有人委托的运输代理人或者货物的保管人。运输合同的订立是由托运人向承运人提出，经过承运人确认后成立的。因此，托运人作为合同的主体具有积极主动的地位。

收货人是托运人指定的领取货物的人，收货人可以是个人，也可以是法人或其他组织。在运输合同中，托运人有时就是收货人，但是在多数情况下，另有收货人。收货人作为运输合同的收益人，也是运输合同的利害关系人。承运人在目的地点有通知收货人并向其交付货物的义务。收货人有权请求提取货物，同时也负有及时提货的义务。

2. 运输合同标的特殊性

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

运输合同的客体是承运人运送旅客或者货物的劳务行为而不是旅客和货物。旅客或者托运人与承运人签订运输合同，其目的是利用承运人的运输工具完成旅客或者货物的位移，承运人的运输劳务行为是双方权利义务共同指向的目标。因此，只有运输劳务的行为才是运输合同的标的。运输合同的履行结果是旅客或货物发生了位移，并没有创造新的使用价值。

3. 运输合同当事人权利义务的法定性

运输合同当事人的权利义务大多数是由法律、法规、规章所规定的，当事人按照有关规定办理相关手续后，合同即告成立。但当事人对合同的内容也可以依法进行修改。对于法律规定的强制性条款，当事人不能协商。选择性的条款和提示性的条款当事人可以协商，当事人协商的补充条款，也具有法律效力。随着市场经济的不断发展，当事人自由协商订立合同的情况越来越多，因此，《合同法》特别强调当事人的约定的作用。

4. 运输合同格式的标准性

运输合同一般采取标准合同形式订立。所谓标准合同，也称格式合同，是指合同一方提供的具有合同全部内容和条件的格式，另一方当事人予以确认后合同即告成立。由于格式条款是由当事人一方提供格式条款文本，对另一方来说，很可能侵害其合法权益，因此，法律对制定标准格式合同的一方规定了很严格的义务，目的是保护对方的权益。运输合同涉及的范围比较广，为简便手续，各国基本上都采取标准格式合同。旅客运输合同一般通过出售客票来完成合同的订立过程。货物运输合同绝大多数也是格式条款，并且通过规章形式明确各自的权利义务。

5. 运输合同为有偿、双务合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

承运人履行将旅客或者货物从一地运送到另一地的义务，从而给旅客或者托运人带来“位移”的利益，其本人也取得了要求旅客或者托运人（收货人）支付报酬，即运费的权利。承运人以运输为业，以收取运费为营利手段，旅客或者托运人须向承运人支付运费。因此，运输合同只能是有偿合同。运输合同一经成立，当事人双方均负有义务，承运人须将旅客或者货物从一地运到另一地，旅客或者托运人（收货人）须向承运人支付运费，双方的权利义务是相互对应，相互依赖的。因此，运输合同是双务合同。

（二）运输合同的分类

根据不同的标准，运输合同可以划分为不同的种类。

1. 按运输方式分类

根据运输方式的不同，运输合同可以分为铁路运输合同、公路运输合同、水路运输合同、航空运输合同和多式联运合同五类。这五类运输合同主体的承运人是不同的运输企业，而托运人和旅客可以是企事业单位，也可以是公民个人。

2. 按照运送对象分类

根据运送对象的不同，运输合同可以分为旅客运输合同和货物运输合同两类。

旅客运输合同是指把旅客作为运送对象的合同。根据运输方式的不同，旅客运输合同又分为铁路旅客运输合同、公路旅客运输合同、水路旅客运输合同以及航空旅客运输合同。与旅客运输相关的行李、包裹运输，可以看作一个独立的运输合同关系，也可以作为旅客运输合同的一个组成形式。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

货物运输合同是指以货物作为运送对象的合同。根据运送方不同可以分为铁路、公路、水路、航空、管道、多式联运等货物运输合同。

3. 按照是否有涉外因素分类

根据是否有涉外因素，运输合同可以分为国内运输合同和涉外运输合同两类。

国内运输合同是指运输合同当事人是中国的企事业单位或者公民、起运地和到达地等都在国内的运输合同。

涉外运输合同是指当事人或者货物的起运地、到达地有一项涉及国外的合同，如国际铁路货物联运合同、国际航空运输合同等。

三、客运合同当事人的义务

（一）旅客的义务

（1）旅客应当持有效客票乘运，不得无票乘运、超程乘运、超级乘运或者持失效客票乘运。

（2）旅客因自己的原因不能按照客票记载的时间乘坐的，应当在约定的时间内办理退票或者变更手续。

（3）旅客在运输中应当按照约定的限量携带行李。

（4）旅客不得随身携带或者在行李中夹带易燃、易爆、有毒、有腐蚀性、有放射性以及有可能危及运输工具上人身和财产安全的危险物品或者其他违禁物品。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（二）承运人的义务

（1）承运人应当向旅客及时告知有关不能正常运输的重要事由和安全运输应当注意的事项。

（2）承运人应当按照客票载明的时间和班次运输旅客。

（3）承运人擅自变更运输工具而降低服务标准的，应当根据旅客的要求退票或者减收票款；提高服务标准的，不应当加收票款。

（4）承运人在运输过程中，应当尽力救助患有急病、分娩、遇险的旅客。

四、货物运输合同当事人的权利和义务

（一）托运人的权利和义务

1. 托运人的权利

要求承运人按合同约定的时间安全运输到约定的地点；在承运人将货物交付收货人前，托运人可以请求承运人中止运输、返还货物、变更到货地点或将货物交给其他收货人，但由此给承运人造成的损失应予赔偿。

2. 托运人的义务

如实申报货运基本情况的义务；办理有关手续的义务；包装货物的义务；支付运费和其他有关费用的义务。

（二）承运人的权利和义务

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

1. 承运人的权利

收取运费及符合规定的其他费用；对逾期提货的，承运人有权收取逾期提货的保管费，对收货人不明或收货人拒绝受领货物的，承运人可以提存货物，不适合提存货物的，可以拍卖货物提存价款；对不支付运费、保管费及其他有关费用的，承运人可以对相应的运输货物享有留置权。

2. 承运人的义务

按合同约定调配适当的运输工具和设备，接收承运的货物，按期将货物运到指定的地点；从接收货物时起至交付收货人之前，负有安全运输和妥善保管的义务；货物运到指定地点后，应及时通知收货人收货。

（三）收货人的权利和义务

承运人将货物运到指定地点后，持凭证领取货物的权利；在发现货物短少或灭失时，有请求承运人赔偿的权利。收货人的主要义务是：检验货物的义务；及时提货的义务；支付托运人少交或未交的运费或其他费用的义务。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

签约圈套识别与规避

一、货物运输环节隐含的圈套及规避

1. 签约主体及其偿债能力风险

实务中，物流企业在签订合同时往往忽略签约主体及其偿债能力的问题。有些公司只是个皮包公司，物流企业将货物交其转运之后毁损灭失了，甚至被其私吞，损失很难追回，而物流企业却要承担对托运人的赔偿责任。有些合同或运单只填写司机名字或车牌号码，若货物在运输途中发生毁损灭失，而司机赔偿能力有限或根本没有赔偿能力，物流企业又找不到证据证明该司机有权代表其他公司签约，损失很难追回。

2. 托运人加重承运人责任风险

托运人为了更好地维护自身利益，在制定运输合同时往往会设置一些条款加重承运人的责任。物流企业急于得到业务忽略了合同审查，使得自己承担了过重的合同义务和违约赔偿责任，在产生损失并发生纠纷时便会吃亏。

3. 托运人交货指示风险

有些托运人在货运合同或托运单上未列明收货人，货物运到后才指定收货人；有些只写了收货人的简称或电话号码；有些在交货前临时改变收货人。在这些情况下，承运人应该保留托运人交货指示的相关证据，如电话录音、书面指示材料等。否则，一旦托运人不认可该指示，以错误交货为由起诉承运人，承运人即面临赔偿责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

4. 道路交通事故风险

实务中，有的物流企业与自然人签订挂靠协议进行经营运输。根据相关规定，挂靠经营的机动车发生道路交通事故，由挂靠人与被挂靠单位承担连带赔偿责任。因此，在挂靠车辆发生交通事故造成损失、权利人要求赔偿的情况下，挂靠人作为自然人往往偿债能力有限，而物流企业将面临赔偿风险。

此外，在运输环节还有因货物运输不当造成货物毁损、灭失的风险，以及货物迟延交付的违约赔偿风险等。

二、货物包装环节隐含的圈套及规避

1. 包装条款不明确风险

有些物流企业在包装条款中笼统写“普通包装”“一般包装”“习惯包装”等词语，这样的描述是非常不明确的，容易发生争议。应在包装条款中明确约定包装材料、包装规格、包装方式、包装文字说明、费用负担等细节，以及搬运、堆放的具体要求。

2. 包装条款履行不当风险

物流企业不论是作为承运人还是托运人，都应当重视检查货物的包装，严格按照合同包装条款的约定履行义务。

作为托运人，如果货物的包装与合同、运单约定不相符，对其他货物或运输工具造成损失的，要承担赔偿责任；而作为承运人，如果没有检验包装是否适当或者不按约定的特殊包装方式搬运、堆放，造成货物损失的，也要赔偿。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3. 危险物品包装不明风险

法律法规对危险物品的运输和包装都有特殊的规定，物流企业如果违反这些规定可能会遭受罚款、吊销证照等行政处罚。

承运人若未对危险物品包装进行检查并在包装物上粘贴危险标志从而造成运输货物或其他财产损失，要承担相应的赔偿责任。

4. 包装检验检疫风险

若涉及进出口货物运输，物流企业要注意包装的特殊要求，包装可能被要求检验检疫。若包装检验检疫不合格则会被限制或禁止出入境，物流企业可能因此承担赔偿责任。例如，木质包装的热处理和溴甲烷熏蒸处理。

三、货物装卸环节隐含的圈套及规避

1. 货物误交风险

若将货物错交给他人，应承担赔偿责任，因此，物流企业交货时应严格按照合同或运单上的约定将货物交给收货人，且应注意查验其相关身份证明文件，并要求收货人签名、盖章，对于收货人委托的来人，应要求其提供授权委托书。

2. 未及时检验、通知的风险

根据法律规定，收货人接收货物时应当检验货物并及时提出异议。若收货时没有当场检验并确认货物质量、数量，事后很难再举证证明货物的短缺、损坏情况。因此物流企业作为收货人向其他公司接

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

收货物时应注意清点、检验。若发现货物与单据不相符，应要求交货方书面确认，否则收货后很难举证，只能自己承担赔偿责任。

3. 装卸致损风险

货物在装卸过程中发生毁损，应由承担装卸责任的一方负责赔偿。因此在装卸条款中明确责任方非常重要。若合同没有约定，在物流业务中通常有一部分装卸工作由承运人负责，因此物流企业作为承运人在上下车（船）、出入仓、转运搬运货物时，应注意安全操作，小心谨慎，以避免装卸致损而承担赔偿责任。

4. 安全事故风险

物流企业在装卸过程中不但可能导致货物损失，还可能发生人身损害事故，造成搬运工或其他人员受伤而承担赔偿责任。因此，物流企业应加强安全意识，完善安全操作管理制度，落实安全考核，以降低安全事故发生的概率。

四、货运代理风险隐含的圈套及规避

1. 身份风险

为了竞争和发展的需要，货运代理企业（以下简称货代企业）除了以货主的委托代理人身份办理有关货物的运输手续外，还常基于现实需要行契约承运人或无船承运人之事，以承运人的身份出现。且不排除在一单业务的不同阶段，货代企业具有不同身份的可能性。货代企业一旦被确认为承运人身份，将不可避免地承担货物在运输中产生的毁损、灭失迟延以及无单放货之赔偿责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

2. 超越代理权限风险

在业务实践中，货代企业代签发各类保函、代垫运费、同意货装甲板、更改装运日期、将提单直接转给收货人等，这些行为可能托运人一无所知，可能事先得到托运人的默许或口头同意。但一旦出现问题，托运人便会矢口否认，由于没有证据证明托运人对货代企业有授权，所以货代企业往往被认定为超越代理权限而承担责任。所以，要保存托运人的授权证据且注明其主体信息。

3. 托运人欺诈风险

有的托运人为了逃避海关监管，可能会虚报、假报进出口货物的品名以及数量。报关后，经海关查验申报品名、数量与实际不符时，货代企业可能首当其冲遭受海关的调查和处罚。

4. 垫付运费风险

货代企业代理托运人办理运输并垫付运费后由于托运人资信恶化、垫付运费的事实无法证明、垫付运费的权限问题等原因，有可能无法从托运人处收到运费。

上述诸多风险，每一个都可能转化为物流企业切身的赔偿责任。物流企业在签署运输合同时，一定要加强法律风险的防范，未雨绸缪，以求在激烈的竞争中健康发展。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

案例解读

一、专坑货车司机的运输合同圈套

典型案例

有人通过物流公司找他的车拉货，称要运的是一批电子设备，他与对方签下合同，交了数千元货物垫付款。

他驾车准备到地方取货，带路的人告诉他：“这是一批原木，你的车拉不了啊，照合同你得赔钱！”合同上没有注明要拉的货物，他只能认栽，不仅垫付款要不回，还给了带路人几百元“辛苦费”。

2012年2月到3月期间，沈阳市皇姑区一家物流公司频频遇到这样的事情，车主们只当自己遇到了耍赖的货主，不知道背后的主谋就是这家物流公司的经营者。

2012年2月的一天，在沈阳市皇姑区某物流运输公司办公室内，货车司机曾某与市民成某签署了一份合同，合同上显示曾某开车将成某的货物运到外地，并事先交给成某5000元垫付货款。签完合同，由市民杜某带领曾某开车到皇姑区白山路附近去拉货。到目的地，杜某假装去看货，回来后着急地告诉曾某：“你这车拉不了这货啊！”

在杜某口中，这批未曾露面的货物是一大批原木，曾某的车确实拉不了。曾某听了一头雾水：“货主告诉我是一批电子设备啊，怎么变成原木了？”曾某翻出合同一看，上面根本没有写明货物，按照合同，自己的车不能拉货， 5000元的垫付货款根本要不回来。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

这5000元要不回，曾某认了，但杜某还拉着他不让他走：“你还得给我500元带路费啊！”曾某无奈，只好交给对方。

没多久，许某、成某、杜某等人的阴谋被揭发，沈阳市皇姑区人民法院受理了这一案件，成某、杜某等人先后被判刑。

沈阳市皇姑区人民法院审理此案，认为许某在共同犯罪中起主要作用，系主犯。法院发布判决：许某犯诈骗罪，判处有期徒刑九个月。

律师解读

现实中，经常出现案例中的情况，货车司机签署的运输合同条款不够完备精确，导致自己正中他人圈套。所以货车司机在业务产生时，应签订完整的书面运输合同，必须写清当事人的详细情况，货物的名称、性质、重量、数量，收货地点等有关货物运输的必备情况，保证合同条款的明确性和准确性。

小提醒

运输合同中描述托运物时尽可能明确、详细：（1）在签订合同时，要使用货物的学名并且要用全称；（2）有商标的，要写明商标；（3）要写明货物的品种、规格、价格、花色等；（4）写明货物数量的确定方法；（5）写明货物质量认定的方法；（6）写明货物风险转移的时间；（7）其他注意条款。

二、免费搭乘他人汽车，发生事故时可否要求司机赔偿

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

典型案例

宗圣山从事个体运输业务。2004年11月某日，宗圣山赴外地送货途中途经某村，农民向威在路边拦车，请求宗圣山带其进城。宗圣山起初不同意，后在向威的一再请求下，宗圣山同意让其搭顺风车。向威上车后，宗圣山让其坐到后排（前排座位上还有另一名乘车人）。向威不听宗圣山的劝告，坚持坐到前排，致使该车前排两个座位上挤了三个人。当车行驶到某县城城乡接合部时，因车速太快，客货两用车与在前面行驶的载货卡车追尾。两车相撞造成的冲击力将坐在外侧的向威摔出车外，导致其身上多处骨折和外伤。在抢救和治疗的过程中，共花去医疗费1万余元。向威要求宗圣山赔偿其医疗费和其他损失。宗圣山认为向威是无偿搭车，并且自己曾告诫向威不要坐到前排，以免发生危险，向威不听其劝告，坚持坐到前排，才导致了损害结果的发生，向威的损失应当由其自行承担。向威找宗圣山多次协商未果，遂向人民法院提起诉讼。

那么，向威免费搭乘宗圣山的汽车在不听劝告的情况下发生事故受伤，是否能要求司机宗圣山赔偿？

律师解读

好意同乘是道路交通法律关系中的一个重要概念。同乘分为有偿和无偿两种。有偿的同乘者如果在交通事故中受到了损害，其损害赔偿问题，可按照乘车人与承运人之间的客运合同关系处理。无偿的同乘者在交通事故中受到的损害应当具体问题具体分析。

首先，要确定好意同乘者与机动车驾驶人之间的法律关系的性质。搭乘人和运输人形成怎样的法律关系，我国现行法律并没有明确规定。有人根据我国《合同法》关于允许类推的规定，认为这种情况和运输合同中的客运合同最相类似，双方发生纠纷应当参照《合同法》关于客运合同的有关规定进行处理。也有人认为，免费搭乘就是

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

一种客运合同。根据《合同法》规定，运输合同是有偿的，而无偿搭乘是无偿的，二者存在性质上的重大区别。《合同法》第一百二十四条规定："本法分则或者其他法律没有明文规定的合同，适用本法总则的规定，并可以参照本法分则或者其他法律最相类似的规定。"由此可见，《合同法》对无名合同类推是要求"参照本法分则或者其他法律最相类似的规定"，性质不同是本质的不同，这就失去了类似的基础，因而无偿搭乘不能类推为客运合同。

如果认定免费搭乘是客运合同，它也是一种特殊的客运合同。由于双方没有对合同中一方无过错造成另一方损害如何赔偿作出约定，所以这是一份有漏洞的合同，但双方又不能通过达成补充协议来填补合同漏洞。《合同法》第六十一条规定："合同生效后，当事人就质量、价款或者报酬、履行地点等内容没有约定或者约定不明确的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照合同有关条款或者交易习惯确定。"对当事人的权利义务只能按照交易习惯来确定。而在无偿搭乘的民间习惯中，承运人如果没有故意或者重大过失，对造成搭乘人损害是没有赔偿责任的。

《合同法》第一百八十九条规定："因赠与人故意或者重大过失致使赠与的财产毁损、灭失的，赠与人应当承担损害赔偿责任。"好意同乘者在乘车过程发生人身损害，如果承运人没有故意或重大过失的过错，也不承担赔偿责任。《道路交通安全法》第四十三条规定："同车道行驶的机动车，后车应当与前车保持足以采取紧急制动措施的安全距离。"本案中，宗圣山违反交通管理法规，造成了此次交通事故，存在重大过失，对搭乘人向威所受损害应当承担赔偿责任。但搭乘人向威不听驾驶人宗圣山的劝阻，执意坐在客货两用车的前排，也有过错，并且其是无偿搭乘，所以应当减轻机动车驾驶人的责任。

小提醒

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

因所乘车辆发生意外事故或者与其他车辆之间发生交通事故，使乘客遭受损失，承运人应承担适当补偿责任。但是如果乘车人未经车主同意强行搭乘或暗中搭乘的，只能提起侵权赔偿之诉，要求有过错的车辆所有人或管理人承担相应的民事责任。

三、无票乘客旅途中受到损害的能否要求赔偿？

典型案例

2017年8月，王某乘坐一辆大巴车回家，但是其并未购买车票。在行驶过程中，由于路面湿滑导致汽车撞上了路旁的电线杆，最终导致王某脸部受伤，额头出现较大程度的撞伤。而王某在接受救治后要求客运公司对他的伤害进行赔偿，而客运公司则以王某并未购票为由拒绝赔偿。

那么，无票乘客受伤是否有理由要求赔偿？

律师解读

王某案件的焦点其实就是无票乘客是否有理由要求进行赔偿，王某并未购买车票，那么是否同客运公司达成运输合同，才决定其是否需要承担责任。律师认为，王某虽然并未买票，但他在汽车上的事实是客运公司工作人员所知晓的，也就相当于事实上默许了该行为，双方已经达成了运输协议。

我国《合同法》第三百零二条规定：“承运人应当对运输过程中旅客的伤亡承担损害赔偿责任，但伤亡是旅客自身健康原因造成的或者承运人证明伤亡是旅客故意、重大过失造成的除外。前款规定适用于按照规定免票、持优待票或者经承运人许可搭乘的无票旅客。”因

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

此，王某是有理由要求客运公司赔偿相应款项的，客运公司在运输过程中对乘客造成伤害，是有义务承担相应责任的。

小提醒

类似的案件在生活中十分常见，而是否索赔的焦点都集中在无票乘车是否构成运输合同，客运公司是否应承当相应的责任。但是在具体的司法实践中，客运公司往往只承担医疗费，并不愿意对乘客进行赔偿，甚至有的公司连医疗费都不愿意支付。律师认为，客运公司这样的行为是不符合国家法律规定的，也是不符合社会道义的。受害人应该寻找专业的维权顾问，帮助维护自己的权益，追回属于自己的赔偿款。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

运输合同范本

一、铁路运输合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

甲方：________________

乙方：________________

为确保甲方的________产品（含促销品、推广用品等）能安全、快捷、准确地通过铁路运输发至全国各地。甲、乙双方本着真诚合作、互惠互利的精神，经友好协商，甲方同意将铁路运输业务委托乙方办理，并签订本合同。

一、甲方的责任及义务

1. 甲方负责以互联网（电话或传真）的方式将铁路运输计划通知乙方，包括：产品品种、数量、体积、重量、提货时间、到货时间要求以及收货人地址、电话等相关资料；

2. 甲方负责发货地点、交货地点的装卸；

3. 甲方提供货物运输途中需要的相关证明文件，如《产品送货单》《货物调拨单》等；

4. 甲方委派专人负责相关业务协调，便于与乙方联系、沟通，解决日常往来业务问题。

二、乙方的责任及义务

1. 乙方必须按甲方的指令要求到指定的发货仓库提货，并及时送货到指定的收货地址及收货单位；

2. 乙方须满足甲方提出的要车计划，并按甲方的时间要求准时把货物送抵目的地；

3. 乙方将货物送达目的地后，必须将《产品送货单》交收货方进行签收；

4. 如因政策性原因导致铁路出现停装、限装等情况，乙方必须及时通知甲方并提供铁路部门的证明材料；

5. 甲方的货物在发货仓库交付给乙方验货、签收后，货物的安全风险责

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

任由乙方负责，直至终点交付货物为止；

6. 乙方须书面委托一至二名业务代表负责甲方业务的协调，保证日常的联系、沟通，出现问题及时解决。

三、具体操作方式

1. 甲方在货物发运前以互联网（电话或传真）的方式将铁路运输计划通知乙方；

2. 乙方收到指令后根据指令要求安排车辆到甲方指定的仓库提货、中转，并安排和办理车皮发货等一切相关手续；

3. 乙方持《产品送货单》到甲方指定的收货地点办理货物签收手续；

4. 乙方整理签收后的《产品送货单》到甲方办理运费结算手续。

四、铁路货运事故的处理及保险

1. 甲方货物的运输保险由乙方负责，保险索赔具体事宜由乙方负责；运输途中一切货损由乙方承担并按照甲方出厂价进行赔偿；

2. 铁路运输保价费用由乙方自行承担；

3. 在运费结算时乙方必须对运输途中造成的短少、货损等一切在途损失按照甲方出厂价进行赔偿；

4. 对于重大事故（如整车丢失、损坏等）造成的损失，乙方必须在定损后________周内以现金的方式进行赔付。

五、费用及结算方式

1. 乙方凭收货方签收的《产品送货单》，按合同的铁路运输价格表向甲方申报结算运费；

2. 乙方按甲方核实后的费用开具正式发票送交甲方，甲方根据发票及验货记录原件及时向乙方支付运费；

3. 甲方用支票形式向乙方承付费用；

4. 在合同规定期限内，甲方有权对运价进行调整。

六、违约保证金的收取及违约责任

1. 在合同签订后的____天内，乙方必须向甲方支付____元保证金；

2. 在合同有效期内，如乙方单方面提出终止合同时，甲方将不予返还保证金；

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3. 双方将《运输管理考核办法》作为本协议附件。

七、合同期限

1. 本合同自______年____月____日至______年____月____日；

2. 本合同一式____份，甲、乙双方各执____份；

3. 如合同有未尽事宜，由双方协商解决，协商不成，由__________所在地人民法院裁决。

甲方：____________________ 乙方：____________________

日期：____________________ 日期：____________________

二、水路运输合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

托运方：____________________（以下简称甲方）

承运方：____________________（以下简称乙方）

因甲方生产运输需要，根据《中华人民共和国合同法》和《国内水路货物运输规则》的规定，本着友好、平等协商的原则，订立以下条款，双方共同遵守。

1. 货运方式：甲方委托乙方承运货物为________，包装形式为__________，货损率按________计。乙方同意承运。

2. 装卸港口：装货港为______________。卸货港为________________。

3. 装货重量和安全：乙方承运船名为：________________，装货重量以________________港实际过磅为准，到港卸货如甲方需要验磅，双方协商。如甲方派人押送，费用由甲方自理。乙方保证原装原运，除因船舶安全条件所发生的损失外，对于运送货物的数量和质量均由甲方自行负责。

4. 装货时间：甲方在______年____月____日将货物配送到装载码头并做好装前准备，装货前一切损失由甲方负责。装货时间____天，超期甲方应该以____元/吨按船舶实装吨位计算补偿给乙方。如遇非人为的或不可抗拒的自然因素如恶劣天气或堵航等原因造成不能及时到达，由双方协商解决。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

5. 航运期限：为保证甲方货物能如期到港，乙方在装好货物后 24 小时内签证起航，预计________天内运达目的地，其间乙方每天向甲方提供船舶航行动态，如因乙方自身原因不能准时到港，乙方需以________元 / 吨按实装吨位计价补偿给甲方延期费。航行途中如遇不可抗因素，如因恶劣天气或堵航等原因造成不能及时到达，双方协商解决补偿问题。

6. 卸货时间：乙方船舶抵达目的港 12 小时前联系甲方做好接货准备，如需引航双方协商指派引航员领航，费用由____方负担。如乙方未及时通知甲方造成卸货延期的，甲方概不负责。到港卸货时间约定____天。具体时间以乙方____为准。如超过规定的卸货时间，超过时间甲方需向乙方以____元 / 吨按实装吨数计价赔付乙方滞延金。

7. 运输费用：运价____元 / 吨，总运价________。此价格包含从起运港到卸货港的所有港口费用及货港费用。其中包含税费____元，保险费____元，港口建设基金____元。

8. 费用结算：本合同经双方签字后，双方协商甲方预付给乙方开航费____元。余款________。

9. 附加：____________________

10. 执行合同有效期和责任免除：自本合同签订之日起至乙方卸货完毕，甲方付清乙方运输款为止。

11. 如有未尽事宜或发生争议，双方根据《中华人民共和国合同法》和《国内水路运输管理条例》的规定协商解决，协商解决不了的，任何一方可提交仲裁。

12. 本合同甲、乙双方各执正本一份，自签字时起生效。

甲方签字（盖章）：	乙方签字（盖章）：
代表人身份证号：	代表人身份证号：
联系电话：	联系电话：
______年____月____日	______年____月____日

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三、公路运输合同

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

托运人（甲方）:____________________

承运人（乙方）:____________________

甲、乙双方经过协商，根据合同法有关规定，订立货物运输合同，条款如下：

一、合同期为一年，从____年____月____日起到____年____月____日止。

二、上述合同期内，甲方委托乙方运输货物，运输方式为汽车公路运输，具体货物的名称、规格、型号、数量、价值、运费、到货地点、收货人、运输期限等事项，由甲、乙双方另签运单确定，所签运单作为本合同的附件与本合同具有同等的法律效力。

三、甲方的义务

1. 按照国家规定的标准对货物进行包装，没有统一规定包装标准的，应根据保证货物运输的原则进行包装，甲方货物包装不符合上述要求，乙方应向甲方提出，甲方不予更正的，乙方可拒绝起运。

2. 按照双方约定的标准和时间向乙方支付运费。

四、乙方的义务

1. 按照运单的要求，在规定的期限内，将货物运到甲方指定的地点，交给甲方指定的收货人。

2. 承运的货物要负责安全，保证货物无短缺、无损坏，如出现此类问题，应承担赔偿义务。

五、运输费用及结算方式

1. 运费按乙方实际承运货物的里程及重量计算，具体标准按照运单约定执行。

2. 乙方在将货物交给收货人时，应向其索要收货凭证，作为完成运输义务的证明，持收货凭证与甲方结算。

3. 甲方对乙方所提交的收货凭证进行审核，在确认该凭证真实有效且货物按期运达无缺失损坏问题后 10 日内付清当次运费。

六、甲方交付乙方承运的货物均系供应客户的重大生产资料，乙方对此

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

应予以高度重视，确保货物按期运达。非因自然灾害等不可抗力造成货物逾期运达的，如客户追究甲方责任，乙方应全额赔偿甲方的经济损失。因发生自然灾害等不可抗力造成货物无法按期运达目的地时，乙方应将情况及时通知甲方并取得相关证明，以便甲方与客户协调。

七、运输过程中如发生货物灭失、短少、损坏、变质、污染等问题，乙方应按照以下标准赔偿甲方的经济损失：

1. 货物灭失或无法正常使用的，按运单记载货物价格全额赔偿，如运单未记载价格的，按甲方同类产品出厂价格赔偿。

2. 货物修理后可以正常使用且客户无异议的，赔偿修理费（包括换件费用、人工费及修理人员的往返差旅费等）。

八、出现合同第七条情况导致货物逾期运达的，乙方除按该条规定承担责任外，还应当同时执行本合同第六条的规定。

九、本合同未尽事宜，由双方协商解决，协商不成，按照合同法规定办理，发生争议提交______仲裁委员会按其仲裁规则进行仲裁。

十、本合同一式两份，双方各执一份，双方签字盖章后生效。

托运人：____________________ 承运人：______________________

______年____月____日 ______年____月____日

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

参考文献

1. 王怀禄主编：《新编常用合同范本全书：合同释义、标准文本、典型案例、陷阱防范、应用提示、法律政策》，中国法制出版社2016年版。

2. 苏号朋主编：《企业经营陷阱与法律防范丛书·合同篇》，中国经济出版社2001年版。

3. 余斌：《合同陷阱：50个签约技巧与风险防范》，中国法制出版社2017年版。

4. 文扬编著：《新编商务合同签约样本与风险提示全书》，中国商业出版社2011年版。

5. 孙广春：《一生要学习的常用合同签约技巧与范例》，吉林出版集团有限责任公司2015年版。

6. 黄胜、陈明志主编：《实用合同签约范本大全》，当代世界出版社2010年版。

7. 栾兆安、渠标编著：《买卖合同签订指南》，法律出版社2015年版。

8. 许均秀主编：《商务合同签约范本（增订版）》，中国经济出版社2010年版。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

9. 李福和、顾增平、蔡敏编著：《施工合同法律风险防范与合同管理》，中国建筑工业出版社2018年版。

10. 肖学文编：《中国最新合同范本实用指南》，中国民主法制出版社2006年版。

11. 孙林主编：《中国常用合同范本：条文检索与应用指引》，法律出版社2012年版。

12. 中国法制出版社编：《企业合同管理实用法律工具箱》，中国法制出版社2013年版。

13. 蔡世军主编：《企业合同审查法律实务（第二版）》，中国法制出版社2014年版。

14. 杨林村主编：《最新技术合同签约指南》，中国经济出版社2000年版。

15. 李鸣鸿：《合同法律风险管控节点例析与实务操作》，中国法制出版社2014年版。

16. 法律出版社法规中心编：《劳动合同法律指引实用全书》，法律出版社2018年版。

17. 法律出版社法规中心编：《合同法律纠纷处理依据与解读》，法律出版社出版2016年版。

18. 陈同瑜、张鸥编著：《经理人必备商务合同范本与风险规避指南》，法律出版社2012年版。

19. 杨光瑶编著：《现代商务合同文书范本精选手册》，中国铁道出版社2018年版。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

20. 程啸编著：《合同法一本通：中华人民共和国合同法总成（第二版）》，法律出版社2017年版。

21. 陈默主编：《商务合同大全集》，中国纺织出版社2015年版。

22. 李志国：《合同纠纷案例精解大全》，中国工信出版集团、人民邮电出版社2015年版。

23. 丁会仁编著：《合同管理实务操作与典型案例全书》，中国法制出版社2012年版。

24. 栾兆安、张培川主编：《最新合同制作及风险防范》，中国民主法制出版社2014年版。

25. 七五普法图书中心：《合同法案例读本》，中国法制出版社2016年版。

26. 雷霆：《合同审查精要与实务指南》，法律出版社2018年版。

27. 王桦宇：《劳动合同法实务操作与案例精解（增订7版）》，中国法制出版社2017年版。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

图书在版编目(CIP)数据

圈套：常见合同签约技巧与风险防范 / 丁兆成著. —北京：中国法制出版社，2019.5

ISBN 978-7-5216-0241-8

Ⅰ. ①圈… Ⅱ. ①丁… Ⅲ. ①合同法—研究—中国 Ⅳ. ①D923.64

中国版本图书馆CIP数据核字（2019）第091156号

责任编辑：程 思 熊林林 封面设计：周黎明

圈套：常见合同签约技巧与风险防范

著者 / 丁兆成

QUANTAO： CHANGJIAN HETONG QIANYUE JIQIAO YU FENGXIAN FANGFAN

经销 / 新华书店

印刷 /

开本 / 710毫米×1000毫米 16开 印张 / 19.25 字数 / 294千

版次 / 2019年5月第1版 2019年5月第1次印刷

中国法制出版社出版

书号ISBN 978-7-5216-0241-8 定价：68.00元

北京西单横二条2号 邮政编码100031 传真：010-66031119

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服QQ/微信：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

网址：http://www.zgfzs.com 编辑部电话：010-66066620

市场营销部电话：010-66033393 邮购部电话：010-66033288

（如有印装质量问题，请与本社印务部联系调换。电话：010-66032926）